

شرح قانون  
ایجار الاماکن

د/سلیمان مرقس















شرح

# قانون إيجار الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر  
وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولاحدث أحكام النقض  
١٩٨٩

تأليف

الدكتور سليمان مرقس

استاذ ورئيس قسم القانون المدنى بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقا  
ورئيس قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية  
بمعهد البحوث والدراسات التابع لجامعة الدول العربية سابقا  
والمحامى لدى محكمة النقض

## الجزء الاول

طبيعة قوانين ايجار الاماكن ونطاق سريانها —  
اهم احكامها : تحديد الاجرة والامتداد القانونى

الطبعة التاسعة

أسهم فى تنقيحها وتزويدها باحدث احكام النقض حتى آخر سنة ١٩٨٩  
الاستاذ المستشار

ألفى بقطر حشى

المستشار السابق بمحكمة النقض

١٩٩٠







## تقديم

مضى على نفاذ الطبعة الثامنة من هذا الكتاب خمس سنوات ، بعد أن كان الكتاب قد تبوأ بطبعاته السبع التي توالى خلال ربع قرن ، منزلة مرموقة في ساحات المحاكم ولدى المشتغلين بقانون ايجار الأماكن من محامين وخبراء ، بفضل الاضافات الجوهرية التي تتابع ادخالها على كل من طبعاته تلك ، فترك نفاذها فراغا محسوسا في المكتبات القانونية العامة والخاصة ، ولا سيما الناشئة منها ، وظهرت الحاجة الى سد هذا الفراغ باعادة طبع الكتاب مرة أخرى بعد تجديده وتزويده بما استحدث في مجال قانون ايجار الأماكن من تشريع أو قضاء أو فقه .

ولكنى تريت في ذلك طوال السنين الخمس الماضية انتظارا لصدور تشريع جديد أعلن عن اعداده لعلاج بعض أوجه القصور التي أظهرها العمل في التشريع القائم .

وقد شرفت بالاشتراك في أعمال بعض اللجان التي شكلت على أعلى مستوى فنى لاعداد مشروع ذلك التشريع المبتغى ومناقشة نصوصه ، وقد تم وضع المشروع التمهيدى لذلك التشريع منذ سنوات ووصل به المطاف الآن الى مجلس الدولة ولكنه لم يقدر له أن يصدر حتى اليوم ولا يمكن التنبؤ بموعد صدوره .

ولأن الحاجة أصبحت تدعو الى اصدار هذه الطبعة من الكتاب دون انتظار صدور ذلك التشريع ، فقد عقدت العزم على البدء فيها منذ عام تقريبا ، معطلا النفس بأنه اذا صدر التشريع المرتقب في أثناء العمل في اخراج هذه



( د )

الطبعة ستكون لدى فرصة لتناوله في أجزاء الكتاب التي لا يكون تم طبعها ، أو تناوله — ولو في ايجاز — في ملحق هذا الجزء الأول أو في الجزء الثاني من الكتاب الذي أقدر للفراغ منه عاما آخر باذن الله ، وهكذا أكون أصبت هدفين بسهم واحد ، اذ أكون لبيت الحاجة الملحة الى تجديد الكتاب وتوفيره للراغبين في اقتنائه ، وفي الوقت ذاته أكون ضمنته في بعض أجزاءه أو في ملحق له الأحكام التي سيتضمنها التشريع المنتظر .

ولئن كان صدور هذا التشريع قد أبطأ أكثر مما كنت أقدر ، ولم يتح لي عرض أحكامه في مواضعها من هذا الجزء الأول الذي أوشك اتمام طبعه ، فما زلت آمل أن يتاح لي أن أنشر في ملحقه نصوص المشروع النهائي لهذا التشريع بعد انتهاء مناقشته وإقراره في مجلس الدولة ، على أن أتناول في الجزء الثاني ان شاء الله عرض أحكام القانون الجديد بعد إصداره وفي ضوء مناقشات مجلس الشعب .

وقد آليت على نفسي أن أعوض هذا النقص في الطبعة الحالية بصرف مزيد من الجهد في جمع واستقصاء وتحليل أحكام المحاكم على اختلاف جهاتها ، وبخاصة أحكام المحكمة الدستورية وأحكام محكمة النقض في دوائرها الايجارية والجنائية ، وأحكام محكمة القيم ، لما فيها كلها من معين لا ينضب يزودنا بالحلول القانونية لكافة مايعرض على المحاكم من مسائل وأقضية .

ومن أهم ما عرضته من أحكام ، حكم المحكمة الدستورية الصادر بتاريخ أول أبريل ١٩٨٩ بعدم دستورية قرار أحد المحافظين بمد سريان أحكام القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الى بعض قرى محافظته ( نبذة ٥ ص ٣٦ ) ، وحكمها الصادر



في ٢٩ أبريل ١٩٨٩ بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ فيما تضمنته من معاملة بعض الأماكن المؤجرة لغير السكن معاملة الأماكن المؤجرة للسكن من حيث إعفاؤها من زيادة الأجرة المقررة بالمادة ٧ من القانون المذكور ( ص ٢٩١ والهامش ١٥٩ مكرراً ) .

ومن أحكام دوائر الايجارات بمحكمة النقض :

( أ ) الأحكام التي قررت مبدأ عينية تقدير القيمة الايجارية ( ص ٢٧٩ و ص ٢٨٠ ) ، ( ب ) حكم ٨ يونيه ١٩٨٩ الذي قرر أن العبرة في تحديد طبيعة الأرض المؤجرة هي بما أثبت في العقد ، بشرط أن يكون مطابقاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين ( ص ٨١ والهامش ٤٩ مكرراً ) ، ( ج ) حكم ٢٣ مارس ١٩٨٨ القاضي بأن تأجير أرض فضاء لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة لا يخرجها عن طبيعتها وعن كون اجارتها واردة على أرض فضاء ( ص ٧٨ ) ، ( د ) وحكم ٢٢ فبراير ١٩٨٢ الذي قضى باعتبار الكشف الرسمية — المستخرجة من دفاتر الحصر عن العقارات التي أنشئت بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ودخلت بذلك في نطاق تطبيق القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ وما تلاه من قوانين حددت القيمة الايجارية على أسس موضوعية معينة — دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها ( ص ٢٧٦ و ٢٧٧ ) .

( هـ ) وحكم ٥ أبريل ١٩٨٩ الذي قرر أن الايصال الصادر من المؤجر يقبض أجرة شهر غير شهر الأساس يجوز اتخاذه قرينة على أجرة شهر الأساس ( ص ٢٦٧ هامش ١١٥ ) ، ( و ) وحكم ٩ يونيه ١٩٨٢ الذي قرر أن القيمة الايجارية التي تحدد وفقاً للأسس الموضوعية المقررة في قوانين ايجار الأماكن ابتداء من القانون رقم

## ( و )

١٩٦٢/٤٦ انما يراعى فيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع العادى للسكن ، ويجوز زيادتها مقابل أية مزية اضافية يمنحها المستأجر كالترخيص بالتأجير من الباطن خاليا أو مفروشا وتغيير الاستعمال من السكن الى غير السكن ( ص ٦٥٦ هامش ٢١١ مكرر ) .

وحكم ١٨ فبراير ١٩٨٨ الذى قرر أن اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة عن العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد به الاحتياال على القانون ( ص ٢٩٨ هامش ٩٥ ) ، ( ز ) وحكم ٢٢ مارس ١٩٨٤ الذى قرر أنه اذا كان المكان المؤجر مهياً لاستعماله فى عمل تجارى أو صناعى أو مهنى دون أن تتوافر فيه عناصر الجدك ، فانه لا يكون مقصودا ايجاره لذاته بل للانتفاع به فيما هىء له ، ويخرج بذلك عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن ( ص ٩٣ ) ، ( ح ) وحكم ١٥ مايو ١٩٨٥ القاضى بأن مدة الاستيلاء المؤقت على العقار لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى ويتعين فى نهاية هذه المدة اعادة العقار الى مالكه مع التعويض ( ص ١٦٧ هامش مكرر ٢ ) ، ( ط ) وحكم ١٥ أبريل ١٩٨٢ الذى قضى باعتبار رسم النظافة واجبا اضافته الى الأجرة ويعتبر جزءا منها يترتب على التأخير فى أدائه للمؤجر الحكم بالاخلاء ( ص ٥٤٦ هامش ٨١ مكرر ) ، ( ي ) وحكم ٤ مايو ١٩٨٨ الذى قضى بأن القيد الذى ورد فى المادتين ١٨ و ٢٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ على الطعن فى حكم المحكمة الابتدائية الذى يفصل فى التظلم من قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ، وكذلك على الطعن فى حكم محكمة الاستئناف الصادر فى هذا الشأن يقتصر على ما يتعلق بتقدير القيمة الايجارية فقط ولا يسرى على ما عدا ذلك مما يكون حكم المحكمة قد فصل فيه ( نبذة ١٥١ ص



( ز )

٧٥٩ ) ، ( ك ) وحكم ٧ أبريل ١٩٨٨ القاضي بأن امتداد عقد الايجار بعد موت المستأجر الى أقاربه المقيمين معه وفقا للمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يشترط فيه أن يكون عقد الايجار مايزال قائما وقت وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ( نبذة ١٦٩ هامش ٣ مكررا ) ، ( ل ) وحكم ٨ فبراير ١٩٨٨ الذي قرر أن المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول الساكنين حق البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر أو وفاته ولو كانوا من غير أقاربه الذين ورد ذكرهم في المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ( ص ٧١٤ هامش ٣٨ ) . وهو ما يشعر بأن محكمتنا العليا ترى أن الساكنين من غير الأقارب المشار اليهم في تلك المادة يثبت لهم حق ليس مستمدا من نصها ، بل من مجرد مساكنتهم للمستأجر منذ بدء الاجارة ، أي من عقد المستأجر ومن نيابة هذا الأخير عنهم في ذلك العقد نيابة مفترضة . وهو عود الى ما كانت المحكمة أخذت به في ظل أحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ من نيابة المستأجر نيابة مفترضة عن الساكنين له منذ ابرام العقد .

ومن أحكام النقض الجنائي حكم ٥ ديسمبر ١٩٨١ الذي قرر أن تقاضى المستأجر بدل اخلاء مقابل قبوله انتهاء عقد الايجار واخلاء العين المؤجرة أمر مباح ولا يقع تحت التأثيم ( ص ٣٥٣ هامش ٢١٣ مكررا ) .

ومن قضاء محكمة القيم حكماها الصادران أولهما بتاريخ ١٥ سبتمبر ١٩٨٤ وثانيهما بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ القاضيين بأن قيد الثلثين الذي فرضته المادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ على التصرف في الأماكن المرخص في اقامتها منذ بدء سريان هذا القانون لا يرد على الأماكن المرخص في اقامتها لغبر أغراض السكن ( ص ٧٦٨ هامش ٢ مكرر رابع ) .

## (ح)

وقد عاوننى فى اعداد هذه الطبعة وفى الاشراف على  
مراجعة طبعها أخى وزمىلى الأستاذ ألقى بفطر حبشى  
المستشار السابق بمحكمة النقض وبذل فى ذلك الكثير من  
الوقت ومن الجهد . وكان لمعاونته اىأى أثر كبير فى اخراجها  
على خير وجه ، فله منى جزيل الشكر على ما بذل وفائق  
التقدير لدقته وحرصه على أن تجىء هذه الطبعة فى مستوى  
عال مثل سابقتها .

والله أسأل أن يجزيه عنى خير الجزاء وأن يكثر من  
أمثاله المجدين ، فالحصاد كثير والفعلة قليلون .

والحق انى لقيت دائماً وبخاصة فى مجال شرح  
قانون ايجار الأماكن استجابة طيبة وتعاوناً كبيراً من  
أصدقائى المستشارين بمحكمة النقض ومحاكم الاستئناف  
وأعضاء المكتب الفنى لتبويب الأحكام بمحكمة النقض  
الذين أتاحوا لى الاطلاع على أحكام محكمة النقض عقب  
صدورها بأيام قلائل وقبل نشرها ، مما ساعد كثيراً على  
أن يجىء هذا الكتاب محيطاً الى أقصى حد ممكن بجميع  
المبادئ التى أرسنها دوائر الاجارات فى القضاء العالى ،  
وفى مقدمتها المبادئ التى أقرتها الهيئة العامة للمواد  
المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية أو الهيئتان  
المدنية والجنائية مجتمعتين ، فلا يسعنى الا أن أسجل  
لحضراتهم جميعاً ، حفظهم الله وأبقاهم ذخراً دائماً  
لعدالة فى وطننا الحبيب ، أجزل الشكر عن نفسى وعن  
جمهور القراء الذين سيفيدون من ذلك عاماً عزيزاً  
ويقتصدون عناء كثيراً ووقتاً طويلاً .

والله ولى التوفيق .



## مقدمة

### في أزمة المساكن وعلاجها من طريق التشريعات الخاصة (١)

١ - نبذة تاريخية عن هذه التشريعات وحكمها - نظم التقنين المدني عقد الايجار في الباب الثاني من الكتاب الثاني منه ، ويعتبر التقنين المدني الشريعة العامة *droit commun* التي تنطبق في جميع الأحوال ، ما لم تطرأ ظروف خاصة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو استبدال غيرها بها وذلك بتشريع خاص يصدره لهذا الغرض .

ولقد لجأ المشرع الى ذلك مرارا في السبعين عاما الأخيرة ، حيث تدخل لأول مرة في هذا الأمر في أعقاب الحرب العالمية الأولى باصداره قانونا في ٢١ نوفمبر ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة تنتهي في ٢٠ يونيه ١٩٢٢ ، ثم مد هذا الأجل على التوالي بالقانونين رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ ورقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ثم بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤

---

(١) انظر في أسباب أزمة السكن الحالية في مصر وفي حجمها وفيما يلزم انشاؤه من مساكن لحل هذه الازمة بيان السيد وزير الاسكان والتعمير أمام مجلس الشعب في فبراير ١٩٧٦ .

وانظر أيضا في تعداد أسباب أزمة السكن مؤلف الدكتور ميلاد حنا « أريد مسكنا » ، ومقاله بعنوان « المستقبل المجهول لازمة الاسكان » في الاهرام الاقتصادي العدد ٦٠٢ بتاريخ ٢٨ يوليه ١٩٨٠ ، ورسالة الدكتورة عالية محمد عبد المنعم المهدي ، معيدة الاقتصاد بكلية الاقتصاد بجامعة القاهرة ، في مشكلة الاسكان في مصر ، القاهرة سنة ١٩٨٠ ، ومقال الدكتور عبد الرحمن عياد نائب رئيس محكمة النقض في جريدة الاهرام ١٤/٤/١٩٨٢ ص ٧ بعنوان أزمة الاسكان والطريق الى الحل .

الذى حدد تاريخ أول يولييه ١٩٢٥ أجلا ينتهى فيه مفعول هذا التشريع ،  
ثم صدر فى ١٣ يونيه ١٩٢٥ مرسوم بقانون ينص على الاجراءات  
التمهيدية الواجب اتباعها للعودة بالأمور الى أحكام القانون العام  
فيما يتعلق بدعاوى الايجار •

وفى أثناء الحرب العالمية الثانية وقفت فى مصر حركة البناء  
وبخاصة تشييد المساكن بسبب انقطاع ورود المواد الأولية • وبالعكس  
من ذلك وفدت على المدن المصرية جموع كبيرة منها جيوش الحلفاء  
ومن يتبعها من موظفين مدنيين ، ومنها المهاجرون من بلاد أجنبية  
اجتاحتها جيوش العدو ، ومنها عدد وغير من أهل الريف المصرى جذبهم  
الى المدن ما نشأ فيها عن وجود هذه الجيوش من زيادة هائلة فى الأعمال  
وما صاحب الحرب من رواج ووفرة فى الأرباح ، فعز وجود السكن  
لطالبه وأصبح من المتعين على الوافدين على المدن المصرية أن ييذلوا  
أعلى الأجور للحصول على المساكن ، وبدأت لذوى الأملاك المبنية  
فرصة لرفع الاجارات طبقا لقانون العرض والطلب • وكان مما يبرر  
انتهازهم هذه الفرصة زيادة كمية النقود المتداولة زيادة انحطت معها  
قوتها الشرائية من جهة ومن جهة أخرى اطراد ارتفاع تكلفة البناء فى  
المباني التى تستحدث •

وبدأ فعلا ذوو الأملاك بالتنبيه على المستأجرين باخلاء الأماكن  
المؤجرة عند انتهاء مدد عقودهم أو بمضاعفة أجرة الأماكن القائمة  
أو بالمغالاة فى أجرة الأماكن التى تستحدث ، وخشى المشرع أن يشترط  
الملاك فى ذلك فيزيدوا أزمة المساكن تفاقمًا ، فأصدر فى ظل الأحكام  
العرفية أمرا عسكريا رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ غل به أيدى الملاك عن زيادة  
اجارات المساكن الا فى حدود ضئيلة ، وقرر امتداد العقود الجارية بعد  
انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا الى حين صدور أوامر أخرى بحيث يصبح  
غير جائز للملاك أن يضعوا حدا لهذه العقود وأن يطلبوا اخلاء



المستأجرين الأماكن المؤجرة اليهم(٢) ، ثم أدخل الحاكم العسكري على أحكام هذا الأمر تعديلات عدة ، ثم استبدل به الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢(٣) ، ثم أدخل على هذا الأمر الأخير عدة تعديلات منها التعديل الصادر بالأمر رقم ٣٦٩ الخاص بتحديد ايجار الأماكن المفروشة(٤) ، الى أن أعاد النظر في هذه الأحكام جميعا واستبدل بها الامر رقم ٥٩٨ الصادر في ١١ يولييه ١٩٤٥ الذى عدل فيما بعد تعديلا بسيطا بالأمر رقم ٦٠٤ الصادر في ٣١ يولييه ١٩٤٥(٥) .

وعند الغاء الأحكام العرفية في سنة ١٩٤٥ صدر المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥(٦) وقرر استمرار العمل بالأحكام الواردة بالامر رقم ٥٩٨ المعدل بالأمر رقم ٦٠٤ المذكورين آنفا لمدة سنة واحدة تنتهى في ١٥ أكتوبر ١٩٤٦ حتى يمكن استصدار قانون بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فيما بعد انتهاء تلك السنة . غير أن البرلمان لم يتمكن من انجاز القانون المنتظر قبل نهاية السنة ، فاستصدرت الحكومة في ٢ أكتوبر ١٩٤٦ ، فيما بين دورى انعقاد البرلمان ، المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ متضمنا الأحكام التى كان يراد أن يتضمنها القانون(٧) . واستمر العمل بهذا المرسوم بقانون الى أن صدر

- 
- (٢) منشور في مدونة التشريعات الاستثنائية للاستاذ انطون صفيح ج ١ في هامش ص ١٦٤ وما بعدها .
- (٣) منشور في المرجع السابق ج ٣ ص ١٥٨٨ .
- (٤) منشور في المرجع السابق ج ٣ ص ١٥٩١ وانظر في شأنه الاسكندرية المختلطة ٢٣ ابريل ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٦٢ ) .
- (٥) وهما منشوران في المرجع السابق ج ٤ ص ٢٧٧٩ و ص ٢٧٩٠ ، وفى المحاماه س ٢٥ ص ٢٥١ و ص ٢٥٥ .
- (٦) منشور في المحاماة ٢٥ ص ٢٤٩ .

(٧) انظر المحاماة ٢٦ ص ٧١٧ وما بعدها . وقد عرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لاقراءه أو رفضه وفقا لحكم الدستور ، فأحاله مجلس النواب الى لجنة الشؤون التشريعية به ونظرت اللجنة بجلسته ٩ ديسمبر ١٩٤٦ ، فتناقشت في أمر دستوريته من حيث مطابقته لحكم المادة ٤١ من الدستور أو عدمها وانتهت الى عدم مطابقته لها وعدم دستوريته . وكان =

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في ١٤ يولييه ١٩٤٧ متضمنا الأحكام التي أريد بها أن تكون دستورا مؤقتا ينظم العلاقة بين مؤجرى الأماكن ومستأجريها في الظروف الاقتصادية الشاذة التي ما زالت تقتضى تعطيل بعض أحكام القانون المدنى الى أن تزول هذه الظروف ويصدر قانون جديد بالغاء هذا التشريع الاستثنائى وبالعودة الى تطبيق الاحكام العامة المنصوص عليها في التقنين المدنى (٨) .

وقد أدخلت على هذا القانون تعديلات كثيرة بقوانين لاحقة كالقانون رقم ٧٩ الصادر في ١٥ يونيه ١٩٤٩ والقانون رقم ٨٧ الصادر في ٢٠ يولييه ١٩٤٩ والقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ والقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦ (٩) والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة

---

= يترتب على ذلك أن يبطل العمل بهذا المرسوم بقانون وأن تعود علاقات المؤجرين والمستأجرين الى سلطان القانون العام بالرغم من بقاء الظروف الخاصة التي اقتضت تنظيم هذه العلاقات بتشريع استثنائى . لذلك أثرت اللجنة أن تقر في اصدار قرارها بعدم مطابقة هذا المرسوم بقانون للمادة ٤١ من الدستور الى أن يتقدم أحد الاعضاء باقتراح بقانون يقوم مقام هذا المرسوم بقانون حتى لا تترك المستأجرين تحت رحمة المؤجرين ، ثم قدم حضرة النائب المحترم الاستاذ عزيز مشرقى اقتراحا بقانون لا يختلف في أحكامه كثيرا عن أحكام المرسوم بقانون رقم ١٤٠/١٩٤٦ ، وأقره المجلسان بعد تعديلات قليلة وصدر به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وقد تضمن هذا القانون في المادة ١٧ منه نصا يعتبر آقارا للمرسوم بقانون رقم ١٤٠/١٩٤٦ ولنفاذه الى الوقت الذى يبدأ فيه العمل بالقانون المذكور ، وبذلك وفق البرلمان بين رغبته في رفض المرسوم بقانون لعدم دستوريته وبين شعوره بضرورة عدم ترك العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تخضع لاحكام القانون العام في الظروف الاقتصادية المعاصرة لحظة واحدة .

(٨) ويلاحظ أن التشريع الاستثنائى قد تضمن أيضا نصوصا خرج بها على قانون المرافعات فيما يتعلق باختصاص المحاكم وبالإجراءات وبجواز الطعن في الاحكام . وهذه النصوص أيضا تعتبر معطلة احكام قانون المرافعات فيما خرجت فيه عليها بالنسبة الى العلاقات التي يسرى عليها هذا التشريع الاستثنائى الى حين الغائه والعودة الى الاحكام العادية .

(٩) وقد نشر أولها في الوقائع المصرية في العدد ٨٣ بتاريخ ٢٣ يونيه =



١٩٦١ والقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ والقانونين رقمي ٣٦ و ٣٧ لسنة ١٩٦٦ ، كما أكملت حلقاته بإصدار القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣. والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقانون رقم ٤٦/١٩٦٨ ، ثم استبدل بالقانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين المعدلة لهما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (١٠) ، ثم أدخلت عليه عدة تعديلات الى أن استبدل به أخيرا القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (١١) ، ثم صدر القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ببعض أحكام خاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، استكملت بها حلقات هذا التنظيم وعولجت فيها بعض ثغراته (١١ مكرر) .

ولا نزاع في أن هذه التشريعات الخاصة قد حققت كل منها بدوره الى حد كبير والى وقت قريب الغرض منها ، فكفلت السكن لجمهور المستأجرين مقابل أجره تكاد فيما يتعلق بالمباني القديمة على الأقل لا تجاوز أجره ما قبل الحرب وخففت بذلك أزمة المساكن الى حين . غير أنه يلاحظ أن الحلول التي أخذت بها هذه التشريعات لم يكن لها من

---

= ١٩٤٩ ، والثاني في العدد ٩٩ بتاريخ أول أغسطس ١٩٤٩ ، والثالث في العدد ١٣٤ مكرر في ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ( وفي المحامة ٣٣ العدد الاول ص ٨٧ ) ، والرابع في النشرة التشريعية سنة ١٩٥٣ ص ٢١٢٧ ، والخامس في النشرة التشريعية سنة ١٩٥٥ ص ٣٣١٧ ، والسادس في النشرة التشريعية سنة ١٩٥٦ ص ٢٥٩٦ .

(١٠) وقد نشرنا نصوص هذه القوانين الأخيرة في ملحق هذا الكتاب في طبعته السابعة .

(١١) نشر هذا القانون في العدد ٣٦ من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وصار نافذا اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وسنورد نصوصه كاملة في ملحق الكتاب .

( ١١ مكرر ) نشر هذا القانون في العدد ٣١ تابع ج من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٣٠ يولييه ١٩٨١ وصار نافذا اعتبارا من ٣١ يولييه ١٩٨١ وسنورد نصوصه كاملة في ملحق الكتاب .

أثر سوى التخفيف من أعباء السكن بالنسبة الى المستأجرين وقت العمل بها ، ولكنها لم تؤد الى علاج أزمة المساكن علما جذريا يتعدى أثره المستأجرين الحاليين ويشمل جميع طالبي السكن في المستقبل ، ذلك أن هذه الحلول اذا كانت قد خففت بعض الشيء من آثار أزمة السكن بالنسبة الى المستأجرين المستقرين في مساكنهم ، فانها لم تخفف تلك الآثار بالنسبة الى طالبي السكن الجدد ، فضلا عن أن ما حققته بالنسبة الى المستأجرين المستقرين في مساكنهم كان على حساب ذوى الأملاك المبنية وبخاصة القديم منها بل انه قد ألحق بهؤلاء الأخيرين ظلما فادحا لم يكتف فيه بغل يدهم في التأجير الى مستأجرين آخرين بعد انتهاء عقود الأولين بل اقتضى أن تفرض عليهم أجرة ما قبل الحرب فرضا مع زيادة طفيفة لا تجاوز في الغالب ١٠ ٪ أو ١٢ ٪ مع أن جميع الأسعار قد ارتفعت بنسبة تتراوح بين ٥٠٠ و ٨٠٠ ٪ على الأقل بل بلغ ارتفاع بعضها عشرة أضعاف ووصل أخيرا في كثير من السلع الى ٤٠ أو ٥٠ ضعفا ونشأ عن ارتفاعها زيادة باهظة في تكاليف صيانة المباني ، فوق ما صاحب هذا الارتفاع من زيادة تقابله في دخل أغلب الطوائف الأخرى غير ذوى الأملاك المبنية وما استتبعه ذلك من انحطاط قوة النقود الشرائية (١٢) ، فصارت الأجرة القديمة المجمدة على هذا الوجه

---

(١٢) انظر في هذا المعنى التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ عن مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقد جاء فيه : « ان القانون ضحى المالك لمصلحة المستأجر أولا بعدم السماح له بزيادة الاجرة اكثر من نسبة معينة (تتراوح في غالب الاحوال بين ١٠ ٪ و ١٢ ٪ ) مع أن تكاليف الحياة قد زادت أكثر من ٣٠٠ أو ٤٠٠ ٪ ، ( كان ذلك وقت وضع هذا التقرير في سنة ١٩٤٧ ) وذلك نظرا لاحتياج الناس للمباني للسكن وغيره وعدم قدرة أغلبهم على دفع الاجور الحقيقية لها فيما اذا تركت ترتفع الى المستوى الطبيعى لتكاليف الحياة في الوقت الحاضر ، كما حرم على المؤجر ان يخرج الساكن ولو انقضت مدة الاجارة ، ولذلك وجب أن تلقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الاجرة المخفضة في ميعادها ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل في مقابل سداد هذه الاجرة المحدودة ناشئا عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذ وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه . »



منذ عشرات السنين ضئيلة القيمة واختل التوازن بين كفتي المؤجر والمستأجر اختلافا كبيرا كان له أكبر الاثر في تفاقم أزمة الاسكان .

ويبين من ذلك أن العلاج الذى عالجته به هذه التشريعات الخاصة — ولاسيما الأولى منها — أزمة المساكن يكاد أن يعدل في نتيجته بالنسبة الى ذوى الأملاك القديمة نزع جزء من قيمة الانتفاع بهذه الأملاك للمصلحة العامة أو بعبارة أدق لمصلحة المستأجرين القدامى ولكن دون مقابل أو تعويض ، وليس ذلك من العدالة في شيء ولاسيما اذا لاحظنا أن ايجارات الأماكن التى لم تشملها تلك التشريعات وايجارات الأراضى الزراعية قد تضاعفت عدة أضعاف فأوجدت بذلك تفاوتاً كبيراً بين فئة من الملاك والفئة الأخرى (١٣) . ولا شك في أن الانصاف كان يقتضى علاج أزمة المساكن بغير هذا العلاج الذى يلقي كل الخبز على طبقة مالكي الأماكن وبخاصة المعدة

---

وانظر في تقييم تجربة تجميد أجرة المساكن خلال ٣٥ عاماً ما سبق أن أوردناه في نبذة ١٣٥ مكرر (٥) وما بعدها من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، ولم نر بعد محلاً لتكراره في الطبعيتين الحالية والسابقة عليها ، فليرجع اليه في الطبعة السابعة من يهمة الأمر .

(١٣) ويلاحظ أنه بالرغم من صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى ومن وضعه حداً أقصى لأجرة الاطيان الزراعية قدره سبعة أضعاف الضريبة الاصلية المربوطة على الارض المؤجرة ، فإن أجرة الاطيان لم تنزل الى المستوى الذى جمدت عنده أجرة الاملاك المبنية القديمة ، لان ضرائب الاطيان كان قد أعيد ربطها في سنن الرواج فارتفعت وأصبحت في غالب الاحوال أساساً لا بأس به لتقدير أجرة الارض ، فضلاً عن أن مالك الارض الزراعية قد ترك له القانون حرية زرعها لحسابه ( على الذمة ) أو من طريق المزارعة اذا وجد ذلك أجدى له من تأجيرها بالاجرة القانونية . ومع ذلك فقد عمد المشرع فعلاً الى إعادة تقدير ضريبة الاراضى الزراعية وزادها زيادة محسوسة ، عادت على تحديد أجرة تلك الاراضى بزيادة لا بأس بها ، وخففت من القيود المفروضة على الملاك الزراعيين ، في حين أن مالك البناء ليس له من سبيل الا تأجيره بالاجرة القانونية التى لا تكاد تتجاوز أجرة ما قبل الحرب بل لم يعد له منذ صدور القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ حتى حق استرداد العين المؤجرة ليسكنها بنفسه أو ليسكن فيها أحد اولاده أو ذويه اذا ما طرأت ضرورة تدعوه الى ذلك .

منها للسكن (١٤) ، وهذا ما حاوله المشرع في القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة الى الأماكن المستحدثة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة قبل ذلك التاريخ وما سار عليه أيضا في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي استبدله بجميع القوانين السابقة بالنسبة الى الأماكن التي تستحدث بعد ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ (١٥) .

وقد دل العمل بالقانونين رقمي ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ على

---

(١٤) وقد عالج القانون الفرنسي الصادر في أول سبتمبر ١٩٤٨ الامر بزيادة الأيجارات القديمة زيادة تدريجية سنوية بحيث لا يشعر المستأجر بوطأتها، ولكنها تخفف تدريجيا من الغبن الواقع على الملاك وتؤدي مع الوقت الى التقارب بين اجارات الاماكن القديمة واجارات الاماكن الحديثة . وقد اخذ المشرع اللبناني بمثل ذلك تقريبا حيث جرى على اصدار تشريعات متتالية بين سنة ١٩٤٤ وسنة ١٩٦٢ يحدد بها نسبة الزيادة في الاجرة عن كل سنة ، ثم اصدر القانون رقم ١٩٦٧/٢٩ بتخفيض بدل الايجار في العقود التي أبرمت ما بين سنة ١٩٦٢ وتاريخ بدء العمل به بنسبة ١٥ ٪ بعد مضي أربع سنوات من تاريخ رخصة الاشغال .

وقد قلنا في طبعة سابقة انه كان يجب على الاقل ان تخفف الدولة هذا العبء الفادح الذي القى على مالكي الاماكن المعدة للسكن بأن ترفع عنهم عوائد المباني طوال مدة سريان التشريع الاستثنائي ، لا ان تقرر اعادة ربط هذه العوائد على جميع المباني دفعة واحدة قبل حلول المواعيد الخاصة بذلك وزيادتها بنسبة تتراوح بين ٥٠ و ١٠٠ ٪ كما فعلت أخيرا بالرغم من بقاء الاجارات مقيدة بالتشريع الاستثنائي . وقد استجاب المشرع لذلك باصداره القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ باعفاء الملاك المبنية من الضريبة العقارية كلها أو بعضها ، ولكنه ألزم الملاك بخفض الاجرة للمستأجرين بقدر الضرائب التي أعفوا منها .

ولقد أنصفت محكمة القضاء الاداري مالكي المباني في شأن ربط العوائد بعض الانصاف آذ قضت في ٢٦ فبراير ١٩٥٢ بأن عوائد المباني يجب ان تقدر على اساس اجرة المثل ، وانه اذا كان البناء خاضعا لاحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ ، فيجب ان تقدر عوائد المباني على اساس اجرة ابريل ١٩٤١ أو اجرة المثل في ذلك الشهر مضافا اليها الزيادة التي قدرها القانون المذكور ( المحاماة ٣٣ — ١٠٩٠ — ٤٦٩ ) .

(١٥) انظر ما سيجيء بعد في شأن هذين القانونين الاخيرين . وكان المشرع العراقي قد سبق الى الاخذ بحل آخر يحقق ذلك في القانونين رقم ١٩٥٨/٦ ورقم ١٩٦٣/٧٨ ( انظر كاظم الشيخ جاسم ، في قانون ايجار العقار ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ١٧٧ وما بعدها ) .



أنهما لم يؤديا الى انفراج أزمة السكن ، بل الملاحظ أن هذه الأزمة اشتدت في السنوات الأخيرة عما كانت عليه وقت صدور القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ حيث كانت اللافتات الى مساكن للايجار بدأت تعود الى الظهور ثم اختفت كلية بعد صدور القانون المذكور بعام أو عامين ، فأصبح الحصول على سكن جديد أصعب منالا مما كان عليه وقت صدور ذلك القانون ، وتضاغت قيمة بدل الاخلاء ( خلو الرجل ) الذي يضطر طالب الاستئجار الى دفعه ، وذلك رغم تغليظ العقوبة على اقتضائه ( أنظر ما سيجيء في نبذتي ٤٤ و ٤٨ ) .

واذا كان من أسباب ذلك تضخم عدد السكان من جهة ، فان منها أيضا عزوف أغلبية ملاك المباني القديمة عن صيانتها بسبب تجميد أجرتها عند مستوى منخفض لا يتناسب مطلقا مع تكاليف صيانتها ، مما يؤدي الى تدهور الكثير من تلك المباني والى تلاشيها ، مسببة بذلك عجزا في الأماكن المتاحة للسكان وغيره من الأغراض ، ومنها أيضا عدم زيادة المنشآت السكنية المستحدثة بالقدر اللازم لمواجهة تزايد السكان وزيادة الطلب على المساكن . وتعود قلة المساكن المستحدثة الى أن القوانين الخاصة بايجار الأماكن ليست مشجعة على استثمار الأموال في اقامة المباني لغرض تأجيرها ، لأن المالك يتحدد ايجار ملكه وقت انشائه ويتجمد طبقا لأحكام هذه القوانين الى الأبد ، مهما ارتفعت الأسعار الأخرى أو انحطت القيمة الشرائية للنقود ، ولأن تجميد أجره ملكه يجمد أيضا قيمته الرأسمالية عند التعامل فيه بيعا أو شراء ، في حين أن كل شيء حوله يتجه الى ارتفاع ثمنه ، فكأن من يوظف ماله في اقامة مبان للايجار يحكم على نفسه بفقدان جزء كبير من رأسماله تدريجيا مع مر الزمن بنسبة ارتفاع الأسعار العامة بما فيها أسعار الأراضي الفضاء وانخفاض قيمة النقود تبعا لذلك حتى ليجد المالك بعد نحو عشر سنوات من اقامة البناء أن عقاره — أرضا وبناء — لم يعد يساوي قيمة الأرض المقام عليها البناء ، فيتمنى لو أنه هدمه وباع أرضه فضاء .

ولهذا انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة اقامة المباني بقصد بيع

وحداتها أو تملكها للغير دون تأجيرها ، وذلك تخلصا من قيود التأجير ولانعدام القيود على سعر البيع أو التملك ، حيث يتيح ذلك للبائعين رفع أسعار تلك المباني طبقا لقانون العرض والطلب الذى يمكن أن تبلغ معه تلك الأسعار — نظرا لاستحكام أزمة السكن — أضعاف تكاليف تلك المباني (١٦) • ولكن التملك لا يوفر السكن الا للقادرين ولا يحل أزمة السكن بالنسبة الى جمهور الكادحين طالبي السكن الجدد الذين تضطروهم ظروفهم المالية الى الاستئجار دون التملك •

وعلاج ذلك أن يسمح باعادة تقدير الأجرة كل فترة زمنية معينة ، ولتكن كل عشرة سنوات مثلا ، أو أن يربط مستوى الايجار بمستوى الأسعار عامة ، فترداد الاجارات بنسبة زيادة الأسعار القياسية للمعيشة ، على أن تسرى الزيادة من أول يناير من كل عام ولمدة العام كله ، استقرارا للاجارات مدة عام كامل على الأقل •

واذا كان هذا العلاج هو العلاج الأساسى فى رأينا ، فإنه ليس العلاج الوحيد ، بل ثمة حوافز أو مشجعات أخرى على اقامة المباني بقصد تأجيرها ، منها الاعفاء من الضرائب المختلفة بما فى ذلك ضريبة الايراد العام مدة معينة ، وتيسير الحصول على مواد البناء وتسهيل استيرادها مع اعفائها من الرسوم الجمركية ، وتخفيف القيود الواردة على حق المالك بالسماح له باخلاء المستأجر اذا قامت لديه ضرورة لشغل المكان المؤجر بنفسه أو بأحد أولاده فى مقابل تعويض مجز يدفعه للمستأجر ... الخ • على أن يقترن ذلك بتنظيم بيع الشقق ( تملكها ) بدلا من تأجيرها (١٧) •

---

(١٦) انظر فى تصوير ذلك تحقيق جلال العطوى المنشور فى ص ٣ من عدد جريدة الاهرام الصادر فى ١٩ يونيه ١٩٧٥ بعنوان « بدأت تجارة وتحولت الى شطارة » .

(١٧) انظر فى تفاصيل هذا العلاج ما أوردناه فى نبذة ١٣٥ مكرر (٨) من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، وقد أخذ القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ببعض ما اقترحناه .



وشعر المشرع بعد أقل من ست سنوات من تاريخ صدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بضرورة تعديله في ضوء بيان السيد وزير الاسكان والتعمير الذي تقدمت الاشارة اليه في الهامش ١ ، ووضعت عدة مشروعات لذلك انتهت الى اصدار القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي أريد به علاج بعض جوانب أزمة السكن ، واستبدل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

ولم تمض على ذلك سنتان حتى شعرت الحكومة بأن الحاجة ماسة الى التوفر على دراسة مشكلة الاسكان وايجاد الحلول الجذرية لها . ولتحقيق ذلك شكل رئيس مجلس الوزراء في ٥ مارس ١٩٧٩ لجنة قومية تختص بدراسة المشكلة من جذورها وتقترح السياسة القومية الكفيلة بمواجهتها وفقا للأساليب العلمية السليمة (١٨) .

وبعد ذلك شكلت لجنة خاصة في وزارة الاسكان والتعمير لاعداد نصوص التشريعات التي رأت اللجنة القومية سالفة الذكر ضرورة اصدارها . وقد أسفرت أعمال هذه اللجنة عن مشروع قانون أقره مجلس الشعب بعد ادخال بعض تعديلات عليه ، وصدر به القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقد حاول المشرع في هذا القانون لأول مرة في تاريخ تشريعات ايجار الأماكن أن يكسر مبدأ تجسيد أجرة الأماكن القديمة محاولة مقصورة على ما كان من هذه الأماكن مؤجرا لغير أغراض السكن ، فأجاز زيادتها سنويا بنسب مختلفة متفاوتة حسب تواريخ انشائها ، ولمدة خمس سنوات ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ .

---

(١٨) انظر تقرير اللجنة القومية للاسكان في مجلة الاهرام الاقتصادي عدد أول فبراير سنة ١٩٨٠ .

وقد اعتبرت هذه المحاولة خطوة مخطوطة بالحذر ، ولكنها كانت خطوة جريئة لكسر تجميد الأجرة الذى استمر طوال نصف قرن ، بالرغم من اعتراف الجميع بعدم عدالة التجميد الطويل المدى وما يترتب عليه من آثار سيئة ، وهى على كل حال خطوة أولى على الطريق الصحيح ، يرجى أن تتلوها خطوات أخرى لازالة الآثار الضارة لهذا التجميد الذى طال أمده أكثر كثيرا مما كان ينبغى .

وبعد مضي خمس سنوات أخرى ظهرت الحاجة ماسة الى تعديل بعض أحكام هذا القانون الأخير ، ولاسيما بفرض زيادة جديدة فى القيمة الايجارية تشمل جميع الأماكن سواء المستعملة فى أغراض غير سكنية والمعدة لأغراض سكنية . وقد شكلت وزارة التعمير والاسكان لجنة خاصة لاعداد مشروع التعديل المنشود ، وأتمت اللجنة مهمتها منذ نحو عامين وكان يرجى أن يعرض المشروع على مجلس الشعب فى دورته الأخيرة المنقضية ، ولكنه مازال متداولاً بين الحكومة ولجنة الاسكان فى الحزب الوطنى ومجلس الدولة ، ويرجى أن يعرض على مجلس الشعب فى دورته القادمة . فاذا صدر القانون الجديد قبل فراغنا من طبع هذا الكتاب بجزئيه فسنتناوله فى ملحق يضاف فى نهاية الكتاب ، والا فسنغد به ملحقاً يظهر مستقلاً عقب صدور القانون .

## ٢ - الصفة الخاصة لهذه التشريعات وما يترتب عليها -

ويبين مما تقدم أن هذه التشريعات ان هى الا تشريعات خاصة ، خرج بها المشرع على الأحكام العامة لعقد الايجار ووضع بها أحكاماً قصد بها الى الحد من حرية المؤجر فى تحديد الأجرة وفى طلب الاخلاء ، والى فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر (١٩) . وهذه

---

(١٩) وكان القانون ١٢١/١٩٤٧ فوق ذلك يرسم للمنازعات الناشئة عن تطبيقه اجراءات خاصة ويجعل الاحكام التى تصدر فيها نهائية غير قابلة لاي طعن . وقد ألغى القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ذلك واكتفى بجعل هذه المنازعات كلها من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار =



الأحكام هي التي تسرى دون أحكام القانون المدني التي تتعارض معها (١٩ مكرر) مادامت العين المؤجرة كائنة ببلدة من البلاد التي نصت تلك التشريعات على سريانها عليها (٢٠) . وفيما عدا الأحكام المذكورة

= مع خضوعها للقواعد العامة من حيث الاجراءات وطرق الطعن .  
ثم رد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هذا الاختصاص الى حكم القواعد العامة في قانون المرافعات ( المادة ٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) ، فيما عدا الاختصاص بالطعون في قرارات لجان تحديد القيمة الايجارية واستئناف الاحكام الصادرة في هذه الطعون ( المادتان ١٨ و ٢٠ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ) ، ثم أدخل القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ تعديلا على ذلك في المادة ٥ منه .

(١٩ مكرر) نقض مدني ٧ يونيه سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤١٧ سنة ٤٦ ق . وقد جاء فيه أن خضوع عقود ايجار الاماكن المؤجرة لمزاولة المهن الحرة لقوانين ايجار الاماكن وسريان الامتداد القانوني عليها لا يمنع من خضوعها لاحكام القانون المدني التي لا تتعارض مع تلك القوانين .

(٢٠) نقض مدني ٧ يونيه ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ وقد جاء فيه : « يعتبر القانون المدني الشريعة العامة ، فتسود احكامه سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الايجار هي الواجبة التطبيق أصلا ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض احكامه أو احلال تشريعات خاصة بديلا عنها ويعتبر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعا خاصا في طبيعته ونطاقه اذ خرج به المشرع عن الاحكام العامة لعقد الايجار ووضع لها احكاما خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها الحد من حرية المؤجر في تحديد الاجرة وفي طلب الاخلاء ، وقصر تطبيقه على الاماكن المشأر اليها فيه ، ولما كان القانون الخاص لا يلغيه الا قانون خاص مثله ولا ينسخ بقانون عام ما لم يكن التشريع الجديد الذي اورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة الى الحالة التي كان يحكمها القانون الخاص وجاءت عباراته قاطعة في سريان حكمه في جميع الاحوال ، ومن ثم فان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ بشأن القانون المدني . ولا يسوغ القول بأن القانون المدني قد نظم احكام عقد الايجار من جديد فيعتبر وفقا للمادة الثانية ملغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الايجار وبالعلاقة التي بين المؤجرين والمستأجرين ، لان الاعمال التحضيرية لهذا القانون صريحة في الابقاء على نصوص قانون ايجار الاماكن بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سالفه البيان والتي كانت تقضى بالغاء كل نص يخالف احكام القانون المدني ، وبررت اللجنة هذا الخلاف بأن المقصود هو الابقاء على التشريعات الخاصة =

فتسرى على العلاقات الايجارية الأحكام العامة لعقد الايجار المنصوص عليها في القانون المدني (٢٠ مكرر) . وقد اعتبرت هذه القوانين الخاصة

= التي صدرت استثناء من القانون المدني منشئة أوضاعا دائمة أو موقوتة حتى لا ينصرف النص في عمومته الى الغاء هذه الاوضاع الامر الذي لا يدخل في قصد المشرع ، مما مفاده أن المادة الثانية سالفه الذكر إنما قصد بها مجرد احلال القانون المدني الحالي محل نصوص القانون المدني القديم الصادر في سنة ١٨٨٣ دون أن يستطيل الى ابطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذ لكل من القانونين مجاله .  
وراجع ما سيجيء في نبذة ٥ ، وانظر الاحكام المشار اليها في الهامش التالي .

(٢٠ مكرر) نقض مدني ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٩٨١ —  
٢٨٣ التشريع والقضاء ٤ — ٧٤ — ٣٠ مجموعة احكام النقض ٢ — ١٥٨ —  
٣٠ ، نقض مدني ٣ مارس سنة ١٨٨٢ في الطعن رقم ١١٣٢ سنة ٤٧ ق .  
وقد قضى تطبيقا لذلك بأن عقد الايجار المبرم لغرض الاستغلال التجاري في ظل القانون المدني الملغى لا ينتهي بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وفي هذا المعنى أيضا السنهوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٦٩ ، كامل بدوي طبعة سنة ١٩٥٧ ص ٣ ، وانظر في القانون العراقي كاظم الشيخ جاسم ، احكام ايجار العقار وفقا للقوانين الخاصة ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ٨٨ و ص ١٠١ وما بعدها .

وفي هذا المعنى أيضا نعمان جمعة ، في الحق في الاجارة كأحد العناصر المكونة للمحل ، مجلة القانون والاقتصاد س ٣٨ ، عدد مارس ويونيه ١٩٧٨ ص ١٥ و ص ١٦ وهو يؤيد أن تشريعات ايجار الاماكن ليست تشريعات استثنائية بل تشريعات خاصة ، ويطبق على التعارض بين المادة ٣١ ب من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ والمادة ٢/٥٩٤ مدني احكام الالفاء الضمني ، فيقول ان التشريع اللاحق يلغى السابق بشرط أن يكون متطابقا معه في مجال التطبيق من حيث المخاطبين به ومن حيث موضوع التنظيم ومن حيث الزمان والمكان . ويتعبر آخر ان التشريع ذا النطاق العام يلغى بتشريع ذي نطاق خاص . اما أن تعلق الامر بتشريعين من نطاقين مختلفين ، فان اللاحق لا يلغى السابق . فلا أهمية هنا لتاريخ صدور التشريع ، لان العام يتقيد بالخاص . ثم ينزل المؤلف هذه القواعد على التعارض سالف الذكر ، فيقول ان الكل مجمع على أن نصوص الايجار الواردة في القانون المدني هي قواعد عامة تحكم الايجار ايا كان موضوعه أي سواء تعلق الامر ببناء أو أرض فضاء أو منقول الخ ، وايا كان مكان الشيء المؤجر وايا كان تاريخ عقد الايجار . والكل يتفق أيضا على أن تشريعات ايجار الاماكن السابقة الإشارة اليها تتضمن قواعد خاصة ، فنطاقها قاصر على الاماكن المبنية التي تتواجد في المدن التي يحددها القانون وعلى نطاق زمني محدد على الأقل بالنسبة =

منذ صدورها قوانين استثنائية مؤقتة ، لا يجوز التوسع في تفسيرها ولا القياس عليها ، بل يجب أن يكون تطبيقها في أضيق الحدود وفي نطاق الأعراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير أو التطبيق (٢١) . وبناء على ذلك قضت محكمة النقض بأنه لا يجوز التوسع في تفسير نصوص هذا القانون الاستثنائي لتعطيل الرخصة المشار إليها في المادة ٣٦٧ مدنى ملغى ( = ٥٩٤ مدنى حالى ) التي تجيز للمحكمة — بالقيود الواردة في المادة — ابقاء الايجار لمشتري المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح في عقد الايجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير (٢٢) .

غير أنه نظرا لاستمرار العمل بهذه القوانين أكثر من ثلث قرن ، ولاستمرار الظروف التي اقتضت اصدارها ، ولعدم احتمال زوال هذه الظروف قبل أمد بعيد ، أخذ البعض يتشككون في صفة التوقيت التي اتصفت بها هذه القوانين منذ صدور أولها (٢٣) ، بل أنكر عليها بعض آخر صفتها الاستثنائية . وقد أثبتت هذه المسألة عند عرض القانون

---

= لتحديد الاجرة ، ونظراً لان الامر يتعلق بقواعد خاصة ، فانها تقيد القواعد العامة أى أنها تعطلها وتكون أولى منها بالتطبيق عند التعارض .

وباختصار عند التعارض بين نص في التقنين المدنى ونص في قانون ايجار الاماكن ، فان النص الاخير يقيد ويوقف نفاذ الاول ، ويكون هو الاولى بالتطبيق لان الخاص يقيد العام . غير انه اذا كانت قاعدة القانون المدنى أكثر خصوصية من قاعدة قانون ايجار الاماكن ، فتكون لها الغلبة في التطبيق كما هو شأن حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى لانها تطبق فقط على الحالة التي يقيم فيها المستأجر في عقار مؤجر له متجراً أو مصنعاً .

(٢١) نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق .  
واذا لم يوجد فى القانون الخاص نص ينظم مسألة معينة . تعين الرجوع فى شأنها الى القانون العام أى الى أحكام القانون المدنى .

(٢٢) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ — ١٤٥٤ — ٦٤١ ،  
مجموعة أحكام النقض ٣ — ٦٢٨ — ١٠٨ .

(٢٣) أنظر فى نفس التوقيت فاضل حبشى ، فى الامتداد القانونى لعقود الايجار فى القانونين المصرى والفرنسى ، رسالة دكتوراه من جامعة القاهرة سنة ١٩٦٢ ص ٧٧ ، حيث يلاحظ المؤلف أن المؤقت طال بقاءه حتى صار لا يصدق عليه وصفه بالتوقيت .



رقم ١٩٦٩/٥٢ على اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة فى اجتماعاتها التى عقدتها بتاريخ ١ ، ٢ ، ٣ يوليه ١٩٦٩ • وقد بدأت مناقشة اللجنة فى مشروع قانون ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بتحديد طبيعة هذا المشروع بقانون بين القواعد القانونية ، وأجمعت اللجنة على أنه لا يقبل أن يكون قانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فى مجتمع اشتراكى من القوانين الاستثنائية ، وخلعت عن المشروع هذه الصفة التى أضفاها المشرع عليه قبل الثورة ، فقررت أنه قانون خاص وليس قانونا استثنائيا وقالت انه خاص من ناحية تطبيقه لأنه لا يشمل كل علاقات المؤجرين والمستأجرين ، بل ان نطاق تطبيقه قد قصر على الأماكن وأجزائها الكائنة فى النطاق المحدد بالمادة الأولى من القانون ، وهو نطاق قابل للامتداد الى مناطق أخرى بمقتضى قرار من وزير الاسكان يواجه به العلاقات الاجتماعية فى مجال الاسكان خارج نطاق القانون كلما استجدت روابط اجتماعية خارج النطاق المكانى لتطبيق القانون تدعو الى تدخل المشرع (٢٤) • وعندى أنه مادام مسلما أن هذا القانون خاص فانه يتعين تطبيقه بدقة وعدم التوسع فى تفسيره •

ويترتب على كونه قانونا خاصا أن تطبيقه يكون تحت مظلة القانون العام وهو القانون المدنى ، فيرجع الى هذا الأخير — حتى بالنسبة الى العلاقات والأماكن التى يسرى عليها قانون ايجار الأماكن فى كل ما لم يرد فى شأنه نص فى هذا القانون • وفى هذا تقول محكمة النقض أنه اذا خلا التشريع الخاص من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية ، حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص (٢٤مكرر) •

---

(٢٤) انظر تقرير اللجنة المشتركة المؤرخ ٥ يوليه ١٩٦٩ فى مجلة المحاماة س ٤٩ العدد ٧ و ٨ ص ٢٣ •  
(٢٤مكرر) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٣٢ سنة ٥٢ ق •

## ٢ مكرر — النصوص السارية في هذا الشأن في الوقت الحالي :

بان من سرد تاريخ التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن منذ الحرب العالمية الثانية انها بدأت بالأمر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ وانتهت بالقانون الأخير رقم ١٣٦/١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، مع ملاحظة أن هذا القانون الأخير كما يبين من عنوانه لم يقصد به أن يكون تقنيناً شاملاً لجميع أحكام إيجار الأماكن بحيث يغنى عما سبقه ويلغيه وإنما أريد به أولاً وقبل كل شيء سن بعض الأحكام المستحدثة التي تحكم الأماكن التي يرخص في إقامتها بعد تاريخ بدء العمل به ، ثم تعديل بعض أحكام القانون السابق عليه رقم ٤٩/١٩٧٧ الذي ظل هو التشريع الرئيسي القائم في شأن إيجار الأماكن ، والذي نصت المادة ٩ منه على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن ، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن ، والقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها .

وخلاصة القول ان النصوص السارية حالياً في شأن إيجار الأماكن هي : ( ١ ) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ( ٢ ) القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ٥٠/١٩٨١ المنشور في الجريدة الرسمية في العدد ٢٦ بتاريخ ٢٥/٦/١٩٨١ فيما عدا مواده التي ألغتها صراحة نصوص القانون ١٣٦/١٩٨١ كالمواد ٦١ و ٦٢ و ٣١ و ٢٣ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ، ( ٣ ) مواد القوانين السابقة التي نصت المادة ٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على استمرار العمل بها وهي المواد ٤ و ٥ و ٥ مكرراً ، ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ والمواد ٦ و ١٤ و ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ والمواد

من ١ الى ٦ و ٦ مكرر و ٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ وجميع مواد القانون ١٩٦٥/٧ والمواد من ٦ الى ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ . ولذلك فاننا سنتناول أحكام هذه المواد وهي المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفة هذا التحديد ، وذلك بالاضافة الى أحكام القانونين رقمى ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ .

٣ — **تعلق هذه التشريعات بالنظام العام واثره —** ولأن هذه التشريعات الخاصة قد اضطر المشرع اضطرارا الى اصدارها لحل أزمة السكن ومنع تفاقمها وما كان يؤدي اليه تفاقمها من مشاكل اقتصادية واجتماعية ، كان لابد من اعتبار أحكام هذه التشريعات أحكاما أمرة متعلقة بالنظام العام (٢٥) . وكانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، وقررت المحاكم صراحة أن هذه الأحكام تتعلق بالنظام العام (٢٦) ، ورتبت على ذلك : ( أولا ) أن كل واحد من تلك التشريعات

---

(٢٥) فى هذا المعنى أيضا السنهاورى فى الوسيط ج ٦ ص ٨٩٢ ، فاضل حبشى ص ٧٨ وما بعدها .

وايضا نقض مدنى ٦ ديسمبر سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٤٩ ق . وقد جاء فيه : « أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه اذا دلت عبارة النص التشريعى أو اشارته على اتجاه قصد المشرع من تقرير القاعدة القانونية الواردة به الى تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاما بمقتضيات الصالح العام وترجيحا لها على ما قد يكون لبعض الافراد من مصالح خاصة مغايرة ، فان هذه القاعدة تعتبر من قواعد النظام العام » ( وفى هذا المعنى أيضا ١١ أبريل سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقمى ١٣٤٩ ، ١٣٦٣ سنة ٥٢ ق ، ٥ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠—٣٨٠—٢٣٦ ) وتأسيسا على ذلك اعتبرت أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متعلقة بالنظام العام . انظر فى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٥ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٦٥٩ سنة ٥٠ ق .

(٢٦) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ و ٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٧/١٣١٣ ق الوارد فى الهامش التالى ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن المسلم به أن =



= التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن لها صفة خاصة إذ خرج بها المشرع على الأحكام العامة لعقد الإيجار ، ووضع بها أحكاماً قصد بها الحسد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وفي طلب الأخلاء وإلى فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وجعل الاختصاص في جميع الأحوال للمحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، وإذ كانت هذه التشريعات الخاصة قد أصدرها المشرع لحل أزمة السكن ومنع تفاقمها وما كان يؤدي إليه من مشاكل اقتصادية واجتماعية ، فكان لا بد من اعتبار أحكامها أمراً متعلقة بالنظام العام ، وكانت المادة ٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن يقع باطلاً كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة واستقر المذهب والقضاء على أن هذه الأحكام تتعلق بالنظام العام .

انظر أيضاً نقض مدني ١٦ يولييه ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٤٨ ق . وقد جاء فيه أن المراكز القانونية التي تنشأ في ظل القانون القديم تخضع له في آثارها وانقضائها ، وأن القواعد الآمرة في القانون الجديد يجب أعمالها بأثر فوري على ما لم يكن قد اكتمل من هذه الآثار من حيث آثارها وانقضائها، وطبق ذلك على حكم المادة ٤٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالامتداد القانوني لإيجار المساكن المؤجرة مفروشة وجعل سريان هذا الحكم على العقود التي انتهت قبل ١٩٧٧/٩/٩ رهنا بعدم استقرار المركز القانوني للخصوم بحكم نهائي . ( وانظر في كل ذلك سميّر كامل في النزاع بين قوانين إيجار الأماكن في الزمان سنة ١٩٨٦ ) ، وانظر أيضاً نقض مدني ١٣ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢١٤٥ لسنة ٥٤ ق ، وحكمين آخرين بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٨٦ في الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٥٤ ق . وفي الطعن رقم ٢٥٢٠ لسنة ٥٥ ق . وقد طبقت هذه الأحكام الثلاثة ذلك على سبب الأخلاء الجديد الذي نصت عليه المادة ٢٢/٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو إقامة المستأجر بعد بدء العمل بهذا القانون الأخير مبنى مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات .

وقد جاء في أول هذه الأحكام الثلاثة أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسري إلا على ما بلى نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون — خروجاً على هذا الأصل — وفي الحدود التي يجيزها الدستور ، برجعية أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام ، إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسري أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله ، إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية ، الحالي منها والمستقبل على السواء . لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨١/٧/٣٠ مبيناً في المادة ٢٩ منه

يسرى من التاريخ المعين لبدء العمل به على جميع المفازعات المطروحة أو التي تطرح على المحاكم بعد هذا التاريخ ولو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدور هذا التشريع (٢٧) ، (٢٧ مكرر) ، و (ثانيا ) أنه

أن العمل بأحكامه يكون من اليوم التالي لتاريخ نشره . وقد نص في الفقرة الثانية من مادته الثانية والعشرين على أن : « وإذا أقسام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه » ، مما يدل على أن النص قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التي تتم بعد نفاذ هذا القانون ، وهو ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية في تعقيبه على ذلك النص اذ جاء به : الزمت ذات المادة المستاجر الذي يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التي يستأجرها من المالك أو ان يوفر له أو لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التي يستأجرها . ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان المادة ٢٢ منه بأثر رجعى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه على أن الطاعن وان استاجر من المطعون ضده الشقة التي يسكنها واقام عقاره قبل صدور القانون سالف الذكر والعمل به يخضع لحكم الفقرة الثانية من ذلك النص بما يوجب عليه اما التخلي للمطعون ضده عن العين المستأجرة أو توفير مكان ملائم له أو لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالبناء الذي أقامه بأجرة لا تجاوز مثلى اجرة شقة النزاع ، يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه بغير ما حاجة للتصدي للسببين الآخرين للطعن . ( انظر احكاما اخرى متعلقة بالمادة ٢/٢٢ ذاتها فيما سيجيء في الجزء الثانى في نبذة ٢١٤ وما بعدها ) ، وانظر أيضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق ، ٢٦ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ، و ٢٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، و ٢٣ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢ سنة ٥٢ ق .

(٢٧) نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٣١٣ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه أن الاصل فى احكام القانون الجديد عدم سريانها على المراكز القانونية السابقة عليها ما لم ينص على خلاف ذلك ، وأن الاستثناء هو سريان الاحكام الجديدة المتعلقة بالنظام العام على الآثار المترتبة من وقت نفاذها ولو كانت ناشئة عن مراكز قانونية سابقة عليها ، وأن احكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ تدخل فى هذا الاستثناء لانها متعلقة بالنظام العام .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام

النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ وقد جاء فيه أنه « لما كان من المقرر طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ، ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الاصل أن للقانون الجديد اثرا مباشرا تخضع لسلطاته الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة ، الا في العقود ، فتخضع للقانون القديم الذي أبرمت في ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام ، فيسترد سلطاته المباشرة على الآثار المترتبة على هذه العقود طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين . وكانت أحكام قوانين الإيجار الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، ففسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الإيجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها » . وأيضا ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق و ٢٦ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق .

وأيضا نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٩/١٤١١ ق المرجع السابق ص ٣٠٥ ، ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٣ و ٤٩/١٢٩٤ ق المرجع السابق ص ٣١٨ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ المرجع السابق ص ٢٦٢ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٥/١٠٣٨ ق المرجع السابق ص ٣٣٧ ، ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٠/٥٠ ق ، استئناف مختلط ٧ فبراير ١٩٤٥ ( ٥٧ ص ٩٧ ) وقد جاء فيه أن الامر العسكرى رقم ٣١٥ يسرى على عقود الإيجار الجارية وقت صدوره كما يسرى على العقود اللاحقة .

واستئناف مختلط ١٢ مارس ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٧٤ ) وقد قضى بأن المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ الذى تضمن النص على الزام المؤجر برد ما حصله من زيادة فى الاجرة ابتداء من رفع دعوى المطالبة بهذا الرد فقط خلافا لما كانت تقضى به الاوامر السابقة هو الذى يجب تطبيقه على جميع الدعوى المنظورة وقت صدوره او التى تنظر بعد ذلك ، لا الاوامر التى أبرمت فى ظلها عقود الإيجار .

وفى هذا المعنى استئناف مصر ٨ مايو ١٩٤٩ المحامة ٣٢ ص ٨٥١ تابع رقم ٢٠٢ ، مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحامة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ وقد قرر أن القانون أو الامر العسكرى القائم فعلا وقت الفصل فى الدعوى المطروحة هو الذى يحكم النزاع بغض النظر عن أن العلاقات والروابط القانونية انما تولدت فى ظل قانون أو امر سابق ، وذلك اخذا بالقاعدة الفقهية التى قوامها أن القانون الناسخ هو الذى يحكم هذه العلاقات والروابط متى كان متعلقا بالنظام العام .

غير أن المحكمة لم يفتها فى هذا الصدد أن تفرق بين العلاقات السابقة



التي يحكمها القانون الجديد المتعلق بالنظام العام وبين العلاقات السابقة التي تستمر خاضعة للقانون الذي أبرمت في ظله ( اى قانون العقد ) فقالت في ذلك : « ان الفقهاء حتى يصدد تطبيق هذه القاعدة العامة انما قصدوا بالعلاقات والروابط القانونية المذكورة ومدى تأثير القانون الجديد عليها تلك التي تكون قد تولدت عن التعاقد في حد ذاته ، وبعبارة أخرى هي التي كان يحكمها قانون العقد » .

ثم طبقت ذلك على طلب المستأجر خفض الاجرة التعاقدية واستقطاع ما حصله منه المؤجر من فرق الايجار فقالت « ان هذا الطلب دخیل على القانون العام الذي لا يعترف بمبدأ التخفيض الا في حالة واحدة وهي الغبن الفاحش في ايجار الوقف ، وعلى خلاف بين الشراح في ذلك ، كما لا يعترف بحق الاستقطاع أيضا ، ولذا يكون الاساس الذي يستند اليه المستأجر في طلب التخفيض انما يستمد لا من العقد بل من الاجازة التي منحها المشرع والتي كان الدافع اليها مراعاة ظروف لها مساس بالنظام العام بين طائفتي المؤجرين والمستأجرين » . قارن عكس ذلك تقرير لجنة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ وقد أوردناه في الطبعة السابقة من هذا الكتاب في هامش ص ١٨ .

وعلى ذلك فاذا كان التشريع الجارى يخول المؤجر حقا جديدا يترتب على حدوث واقعة معينة ، فان هذا الحق لا يترتب الا على ما يحدث من هذا النوع من الوقائع بعد العمل بالقانون الجديد ، وقد حكم تطبيقا لذلك بأن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي نص في المادة ٢٣ منه على جواز اخلاء المستأجر اذا ترك العين المؤجرة اليه للغير بدون اذن كتابي من المالك لا يسرى على واقعة الترك التي حدثت منه في ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يقصر هذا الاثر على التأجير من الباطن دون الترك ( نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٧١ ، وايضا ٣١ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٤٨/٩٣ ق والاحكام المشار اليها في نبذة ١٧٠ ) . وحكم بأن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذي جعل التأجير من الباطن سببا من اسباب الاخلاء ، وخول المؤجر حق اقتضاء علاوة قانونية بمقدار ٧٠٪ من الاجرة المتفق عليها في مقابل السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن غرفا مفروشة لا يخول المؤجر هذا الحق عن التأجير من الباطن الذي سمح به قبل صدور ذلك المرسوم بقانون ( مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ — بتاريخ ٥ أبريل ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٥٢١ لسنة ١٩٥١ ) .

قارن مع ذلك نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ ق مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ وقد جاء فيه أن دعوى اخلاء المستأجر لتنازله للغير عن جزء من العين المؤجرة التي تمارس فيها مهنة أو حرفة المرفوعة في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يسرى عليها القانون ١٩٧٧/٤٩ الذي يبيح هذا التنازل ، اذا أدركها وهي في الاستئناف ، وايضا ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٩/١٤١١ ق مجلة القضاة يناير — أبريل

لا يجوز الاتفاق على ما يخالف هذه التشريعات ، فلا يجوز مثلا الاتفاق في عقد الايجار على أن المستأجر يقبل بمحض اختياره الأجرة المتفق عليها ولو اتضح فيما بعد أنها تجاوز الحد القانونى وعلى أنه ينزل بذلك

١٩٨١ ص ٣٠٥ الذى قضى بسريان القانون ١٩٧٧/٤٩ على دعوى الاخلاء المرفوعة على المستأجر بسبب تأخره في وفاء الأجرة في ظل القانون ٥٢/١٩٦٩ وأجاز للمستأجر توقي الاخلاء بسداده الأجرة والمصاريف والنفقات الفعلية دون الفوائد ، وعدم سريان القانون ٥٢/١٩٦٩ عليها وهو الذى يقضى بوجوب أداء الفوائد . وايضا نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٧٥٠ — ٣٠٠ وقد جاء فيه أنه « اذ كان المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أنه طبقا للمبادئ الدستورية المعمول بها أنه من حق السلطة التنفيذية اصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين ، وكان يقصد بالقانون معناه اعم ، فيدخل في هذا المجال أى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعية أو من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لها طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها ، وهو ما يطلق عليه اللائحة أو القرار . فانه لا تسرى أحكام هذه القرارات الوزارية وتلك اللوائح الا على ما يقع من تاريخ صدورها ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها الا اذا كانت صادرة تنفيذا لقوانين ذات أثر رجعى . لما كان ما تقدم وكان القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ . . . المعمول به اعتبارا من ١٨/٨/١٩٦٩ نظم في الفقرتين ١ و ٢ من المادة ٢٦ منه حالات تأجير الاماكن المفروشة بالنسبة للمالك والمستأجر ، وأجازت الفقرة ٣ منها استثناء لوزير الاسكان بقرار يصدره — بعد أخذ رأى الوزير المختص — وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها من الاغراض ، ثم صدر القراران الوزاريان رقما ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ في ١٧/٨/١٩٧٠ نفذا لهذه الفقرة ، فان هذين القرارين الوزاريين لا يطبقان الا على العقود التى تبرم في ظلها بعد صدورهما أو على العقود التى تكون سارية فعلا عند العمل بهما طبقا للاثر المباشر للتشريع . لما كان ما سلف وكان واقع الدعوى على ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الاول أجر شقة النزاع مفروشة من باطنه بغير اذن من المالك الى المطعون عليهم الآخرين اعتبارا من ١/٧/١٩٧٠ قبل العمل بالقرار الوزارى رقم ٤٨٦/١٩٧٠ الصادر في ١٨/٨/١٩٧٠ واستمرت الاجارة بعد ذلك التاريخ وحتى آخر أغسطس ١٩٧٠ ، فان واقعة التأجير من الباطن تخضع لذلك القرار عملا بالاثـر المباشر له .

(٢٧مكرر) في هذا المعنى السنهورى فى الوسيط ج ٦ مجلد ٢ ص ٨٩٢ فى نبذة ٥٦٩ ، أنور العمروسي فى قواعد واجراءات ايجار الاماكن وتخفيض الأجرة سنة ١٩٦٦ ص ٢٦ ، كامل محمد بدوى فى المرجع فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٦٣ ص ٥ نبذة ٤ ، سمير تنافو فى عقد الايجار سنة ١٩٧٠ نبذة ١٩٦ ص ٣٢٦ .

مقدما عن حق نقص الأجرة أو المطالبة بما يكون قد دفعه زائدا عن الحد القانوني ، أى أن مثل هذا الاتفاق يقع باطلا ولا يمنع المستأجر من المطالبة بحقوقه التي نزل عنها (٢٨) . أما الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية ، فيكون صحيحا لا مخالفة فيه للنظام العام ، لأن ما يتعلق بالنظام العام هو منع تقاضى أجرة تزيد عن الأجرة القانونية ،

---

(٢٨) في هذا المعنى مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحامة ٣١ —  
٦١٢ — ١٨٤ ، بنها الابتدائية ٢٣ مارس ١٩٥٣ المحامة ٣٣ — ١٣١٤ —  
٥٦٦ .

غير أن هذين الحكمين قد فرقا بين رضا المستأجر وقت التعاقد بالأجرة الزائدة وباسقاط حقه في المطالبة مستقبلا برد الفرق ، وبين رضاه بذلك بعد التعاقد وبعد أن يكون دفع فروقا وثبت له حق المطالبة بردها ، فأبطل الرضا الأول ولكنهما أعمالا الأخير وقضيا بناء عليه بعدم أحقية المستأجر في العودة الى المطالبة برد الزيادة ، مع خلاف بين الحكمين في تعليل ذلك .

فذهبت محكمة مصر الابتدائية الى انه اذا اقام المستأجر مدة واستمر يدفع الأجرة الزائدة دون اعتراض ، فان سكوته هذا وان كان لا يسقط الحق بطبيعة الحال الا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد الا من تاريخ المنازعة القضائية والتي ينتهى بها حسن نيته .

ونحن نرى هذا التعليل محل نظر ، لان المؤجر لا يعتبر حسن النية في قبض الزيادة الا اذا كان يجوز له اعتبار نزول المستأجر عن حقه في المطالبة برد الزيادة اليه نزولا صحيحا . واذن يكون مناط المسألة هو ما اذا كان يجوز للمستأجر اسقاط حق قرره له التشريع الاستثنائي . والظاهر ان المحكمة كانت في حكمها المذكور متأثرة بتعلق التشريع الاستثنائي بالنظام العام الى حد جعلها تعمم حكم الاتفاقات المخالفة له ولا تميز بين ما يتم منها وقت ابرام الايجار وما يتم بعد ذلك وبعد ان يتمتع المستأجر فعلا بالحماية التي جأته بها المشرع ، فيرى بملء حريته أنه في غير حاجة اليها ويرضى بالنزول عنها .

وقد فطننت الى ذلك محكمة بنها الابتدائية في الحكم المشار اليه آنفا اذ قررت « أن على المستأجر بعد تعاقدته على استئجار مكان معين واستقراره فيه ان كان يعتقد بحق أنه مغبون في الأجرة المتعاقد عليها أو انها تزيد على الأجرة القانونية ان يبادر الى استعمال حقه المخول له بأن يطالب قضاء بتخفيضها الى الحد القانوني في مدى أجل معقول يخضع لتقدير القضاء ، فان لم يفعل كان مقصرا في حق نفسه ومعتبرا أنه قد قبل الأجرة التعاقدية ومتنازلا عن هذا الحق تنازلا لا رجوع فيه ، وذلك استقرارا للمعاملات بين المتعاقدين ، خاصة وأن المسلم به قضاء وفقها ان لصاحب الحق الذي اكتسبه فعلا تحت ظل القانون ان يتنازل عنه اذا شاء متى كان من قبيل



اذ تعتبر هذه الأجرة حدا أقصى لا يجوز الاتفاق على ما يجاوزه ولكن يجوز الاتفاق على ما دونه (٢٨ مكرر) ، وقد اطرء قضاء محكمة النقض على أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التي يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه الا أنه ليس ثمة مانع من الاتفاق على أجرة أقل . ونقص الأجرة عن هذا الحد يعتد به أخذا بشرعية العقد مادامت مدة الايجار المتفق عليها لا زالت سارية (٢٨ مكرر ثان) ، فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانوني أن يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي لايجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد الى أجل غير مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد

---

المصالح المالية ولو كان القانون الذى اكتسب الحق تحت ظله من قوانين النظام العام .

وسبق أن قضت بذلك أيضا محكمة مصر الابتدائية حيث قررت فى أول مايو ١٩٤٤ ( فى ظل الاوامر العسكرية السابقة ) انه اذا قبل المستأجر عن طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الاوامر العسكرية الخاصة بالايجار ، أن يزيد الاجرة عن الحد القانونى الذى تسمح به تلك الاوامر ، فلا تكون ثمة أى حكمة لتدخل الشارع أو المحاكم فى أمر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لان لصاحب الحق الذى اكتسبه فعلا تحت ظل القانون أن يتنازل عنه اذا شاء متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذى اكتسبه تحت ظله من قوانين النظام العام ( المجموعة ٤٤ — ١٣٩ — ٧٠ ) .

(٢٨ مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ وقد جاء فيه أن الاتفاق على الاجرة الاقل يتعين اعماله طوال مدة العقد الاتفاقية . نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٩ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ٥٤ .

(٢٨ مكرر ثان) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١ وانظر ما سيجىء فى نبذة ٥٤ ، نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق وانظر ما سيجىء عن عينية تقدير الاجرة فى نبذة ٣٤ ونبذة ٥٥ .

الاتفاقية ، أما اذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانونى للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فانه يلتزم بما ارتضاه أجره للعين أقل من الأجرة القانونية ولا يجوز له أن يتحلل بإرادته المنفردة من هذا الاتفاق اعمالا للقوة الملزمة له . ويعتبر المشتري الجديد للعقار الكائنة به العين المؤجرة خلفا للمؤجر البائع الذى ارتضى الأجرة الأقل . ويلتزم بها مثله . ( نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٢١ مارس سنة ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ ) .

وتقدير أجرة الأماكن طبقا للقوانين المنظمة للايجارات متى صار نهائيا تتحدد به القيمة الايجارية ازاء الكافة بما فيهم المستأجرون التالون للعين ذاتها ( ٢٨ مكرر ثالث ، فلا يجوز الاتفاق مقدما على تحديد أجرة معينة للوحدة السكنية الجديدة على خلاف ما قرره قانون ايجار الأماكن بتحديداتها لأن مؤدى هذا الاتفاق خضوع تحديد أجرة العين لاراهتهما بمنأى عن الأسس التى حددها المشرع بتقدير الأجرة القانونية وهو ما يخالف النظام العام . أما اذا تحددت الأجرة بصورة نهائية بمقتضى قرار لجنة التقدير الذى أصبح نهائيا بفوات ميعاد الطعن فيه أو بمقتضى الحكم النهائى الصادر فى الطعن فيجوز عندئذ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على انقاصها لأن هذا الاتفاق قاصر عليهما ولا يمس التحديد القانونى لأجرة العين . ( نقض مدنى ٣٠ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ )

و ( ثالثا ) ان الاتفاق على مخالفة أحكامه يعتبر تحايلا على القانون يجوز اثباته بكافة الطرق بما فيها البيئة والقرائن ( ٢٩ ) .

---

( ٢٨ مكرر ثالث ) نقض مدنى ١٣ يونيو ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٥٥٢ سنة ٥٢ ق ، وأنظر ما سيجىء عن عينية تقدير الاجرة فى نبذة ٣٤ .  
( ٢٩ ) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ - ٤٩٤ - ١٠٢ - ٢٤٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض =

و ( رابعا ) ان لحكمة النقض أن تثير مخالفة هذا القانون من تلقاء نفسها شريطة توافر جميع العناصر التي تتيح الالمام بها لدى محكمة الموضوع ( ٢٩ مكرر ) .

وفي ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ نص قرار التفسير التشريعي رقم ١٩٦٥/٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام ذلك القانون على اعتبار قواعد القانون المذكور جميعها آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ( ٣٠ ) .

وقد قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١١ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٤٧ ق بأنه وان كان الأصل أن آثار العقد تخضع لأحكام القانون الذي أبرم العقد في ظله ، الا أنه يستثنى من ذلك حالة القوانين المتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر على آثار العقود التي أبرمت قبل بدء العمل بتلك القوانين . ومن هذا القبيل أحكام قوانين ايجار الأماكن وقراراتها التنفيذية ، فانها تتعلق بالنظام العام ، وتسرى بأثر مباشر على آثار عقود الايجار ولو كانت مبرمة قبل العمل بها ( ٣٠ مكرر ) .

ويجب أن يكون ملحوظا أن مؤدى المادة ١٨٧ من الدستور بعدم رجعية القوانين هو خضوع المراكز القانونية التي نشأت واكتملت

---

٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ١٧ ، نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

( ٢٩ مكرر ) نقض مدني ١٣ ابريل سنة ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ١١١٥ — ٢٠٨ ، ١٧ ، فبراير سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٢٥٤ — ٤٦ .

( ٣٠ ) انظر تطبيقا لهذا القرار في نقض مدني ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٠/١٠٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

( ٣٠ مكرر ) مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٧٣ وانظر بقية هذا الحكم في الهامش التالي رقم ٣١ .



وأصبحت حقا مكتسبا في ظل قانون قديم من حيث آثارها وانقضاؤها وفقا لأحكام هذا القانون، وأن ما يرد في قانون لاحق من أحكام، إنما يطبق بأثر فوري ومباشر في هذا الشأن على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز، وأن العبرة في هذا الصدد هو بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التي اكتمل بها المركز القانوني وليس بوقت المطالبة به، طالما لم يحدد القانون ميعادا لذلك. وهذا ما جرى عليه قضاء محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٩ فبراير سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢٠٠٣ لسنة ٥٠ ق الذي استطردت فيه الى أنه : « لما كان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن واقعة اخلاء المطعون ضده الشقة استجاره وهدم العقار تمت قبل ١٩/٩/١٩٧٧ — تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — نفاذا لقرار هندسي صدر بالهدم الأيلولته للسقوط صدر في ٢٦/٦/١٩٧٥ وأن المطعون ضده كان يشغل وحدة بالدور الأرضي منه للسكنى وبالتالي فقد نشأ واكتمل له — بواقعة الاخلاء والهدم — مركز قانوني أضحى حقا مكتسبا قبل هذا التاريخ يخول له اعمالا للمادة ٣٩/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق في شغل وحدة بالعقار الجديد وفق القواعد والاجراءات التي حددها قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ المنفذ له، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد صدر وأصبح نافذا منذ ١٩/٩/١٩٧٧ ومن ثم فلا يسرى على واقعة النزاع ولا يطبق في مجالها ما يكون قد ورد به من قواعد موضوعية لا تخول مثل هذا الحق الذي نشأ واكتمل قبل صدوره، فاذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإنه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح، وبالتالي يكون النعى على غير أساس » .

وقد تقدم أن المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نصت على أن « يستمر العمل بالأحكام المحددة للاجرة والعقوبات المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض

الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٩ / ٥٢ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها » . وظاهر أن من هذه الأحكام حكم المادة ٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى يقضى بأن « يقع باطلا كل شرط مضاف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها . . . » ، لأنه من الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وهو يفيد تعلق تلك الأحكام بالنظام العام .

كذلك نصوص المواد من ٧٦ الى ٨٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى تفرض عقوبات مختلفة على مخالفة الكثير من أحكامه تؤكد تعلق هذه الأحكام بالنظام العام .

وبناء على ذلك يسرى هذا القانون الأخير من التاريخ المحدد لبدء العمل به وهو ٩ سبتمبر ١٩٧٧ على جميع المنازعات المطروحة أو التى ستطرح على المحاكم بعد هذا التاريخ ولو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدوره (٣١) ، ولا يجوز ابتداء من التاريخ المذكور الاتفاق على

---

(٣١) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩-١٥٩-٧٣ ، وقد جاء فيه أنه لما كان من المقرر طبقا للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الاصل أن للقانون الجديد أثرا مباشرا تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة الآ فى العقود ، فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله ما لم يكن القسانون الجديد من النظام العام ، فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين ، وكان المراد بالقانون — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو القانون بمعناه الالهم ، فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية ، أم من السلطة التنفيذية عملا =

ما يخالف أحكام هذا القانون ، كما لا يجوز الاتفاق على أن لا يسرى هذا القانون على اجارة معينة فيما يتعلق بحكمه القاضى بعدم الترخيص للمؤجر بطلب اخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء المدة المتفق عليها في العقد (٣٢) . ولكن ذلك لا يمنع المستأجر من النزول بعد انقضاء مدة العقد الأصلية عن حقه في امتداد العقد بقوة القانون (٣٣) ، ويقع تعهده في هذه الحالة باخلاء العين المؤجرة في ميعاد معين صحيحا (٣٤) ، بل لا يمنعه حتى قبل انقضاء هذه المدة من النزول عن الباقي منها متى كان هذا النزول تاليا لابرام العقد ولتسلم المستأجر العين المؤجرة وتمتعه بحماية القانون في الانتفاع بها . أما اذا أدرج هذا النزول في عقد الاجارة عند ابرامه أو قبل أن يتسلم المستأجر العين المؤجرة ، فإنه يقع باطلا ولا يعتد به لانطوائه على حكم مخالف لقاعدة متعلقة بالنظام العام (٣٥) .

٤ — **خطبة البحث** — ظهر مما تقدم أن التشريعات الخاصة المعدلة لأحكام القانون المدنى فيما يتعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتي أريد بها علاج أزمة المساكن قد تعددت وتطورت

---

= بالتفويض الصادر اليها ، وكانت احكام قوانين الايجار الاستثنائية المتتابعة أمرة ومتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها .

وفي هذا المعنى أيضا بالنسبة الى القرارات الوزارية التي تصدر بناء على تلك التشريعات نقض مدنى ٢ يونيو سنة ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٣/٣٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٢٦٦ — ٢٤١ ، وأيضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٣ و ٤٩/١٣٩٤ ق مجلة القضاة يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٣١٨ .

(٣٢) مصر مستعجل ٢٣ يناير ١٩٥٦ فى القضية رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٥٦ وانظر ما سيجىء فى نبذة هـ .

(٣٣) وقد نصت المادة ١٦ من القانون الفرنسى الصادر فى اول سبتمبر ١٩٤٨ على ذلك صراحة ( انظر فاضل حبشى ص ٧٩ ) .

(٣٤) نقض فرنسى ١٤ ديسمبر ١٩٤٣ جوريس — كلاسير الدورى ٤٤ — ٤ — ٥٢ .

(٣٥) يراجع أيضا ما سيجىء فى نبذة هـ وما بعدها .



وانتهت الى ما استقر في نصوص القانون الحالى رقم ١٩٧٧/٤٩  
وفي نصوص القانون التالى رقم ١٩٨١/١٣٦ فى شأن بعض الاحكام  
الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وقد تضمن هذان القانونان الى جانب أحكام تأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أحكام هدم المباني غير  
السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط  
وترميمها وصيانتها ، وكذلك أحكام تمليك وحدات الأماكن •

ولذلك سنقسم هذا المؤلف ثلاثة أقسام ، نخصص أولها لشرح  
أحكام ايجار الأماكن ، بما فى ذلك ايجار الأماكن المفروشة والميزات  
الممنوحة لكل من طائفتى المؤجرين والمستأجرين والتيسيرات المقررة  
لتوفير المساكن وتفريج أزمة السكن ، مضافا اليها أحكام الاعفاءات  
الضريبية وأحكام العقوبات والأحكام الانتقالية ، ونتناول فى القسم  
الثانى أحكام هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وأحكام  
المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها ، ونفرد القسم الثالث لأحكام  
تمليك وحدات الأماكن •



## القسم الأول

احكام ايجار الاماكن



## الباب الأول

الأماكن التي يسرى عليها التشريع الخاص

والأماكن التي لا يسرى عليها

### الفصل الأول

الأماكن التي يسرى عليها هذا التشريع

٥ - ( ١ ) نطاق تطبيق هذا التشريع - كانت المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تحدد نطاق تطبيق هذا التشريع الخاص ، وذلك بإيراد نص المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات سنعرض لها فيما يلي .

فقد كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكامه « فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من ستأجر لها ، وذلك في المدن والجهات والأحياء المبينة في الجدول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة » (١) . ثم عدل النص بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ الذي أقره مجلس الرياسة بجلسته المنعقدة في ١٢ ديسمبر ١٩٦٢

---

(١) انظر الجدول المشار إليه والقرارات الوزارية الصادرة بالاضافة إليه أو بالحذف منه في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ١٦ و ١٧ .

على الوجه الآتى : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضى الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجره من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ • أما القرى ، فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص » • فألغى بهذا التعديل الجدول المرافق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأصبح هذا القانون ساريا على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن وكذلك على القرى التى قد يصدر بتعيينها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (٢) •

وقد ترتب على هذا التعديل سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على جميع العلاقات التأجيرية المتعلقة بأماكن واقعة فى العواصم والمدن المشار إليها أو فى القرى التى تضاف إليها بقرارات وزارية ولو لم تكن هذه المدن أو القرى واردة من قبل فى الجدول المرافق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو كانت تلك العلاقات نشأت قبل تاريخ العمل بهذا التعديل •

ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لعام ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات الى الحكم المحلى فوض بموجبه المحافظون فى بعض اختصاصات الوزراء ، وبناء عليه أصدر محافظ الفيوم قرارا باخضاع بعض القرى الواقعة فى محافظته لأحكام القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ الذى ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين • وبناء على هذا القرار مد تطبيق أحكام القانون المذكور الى تلك القرى ، فطعن فى هذا

---

(٢) انظر تعديل هذا النص بالقانون ١٩٦٩/٥٢ فى ص ٣٤ ثم بالقانون ١٩٧٧/٤٩ فى ص ٣٧ •

القرار بعدم دستوريته وقضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول أبريل ١٩٨٩ ببطالان هذا القرار لعدم دستوريته ، ومن قبل كانت محكمة النقض قد قضت بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢١٦ سنة ٥٢ ق ببطالان قرار محافظ الدقهلية بمد أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الى بعض قرى محافظته وقالت في أسباب حكمها :

« ان من الأصول الدستورية المقررة أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع ، وانما يقوم اختصاصها أساسا على اعمال القوانين وأحكام تنفيذها . غير أنه استثناء من هذا الأصل عهد الدستور اليها في حالات محددة أعمالا تدخل في نطاق الأعمال التشريعية ، من ذلك اصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين ، فنص في المادة ١٤٤ من الدستور على أن : « يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو اعفاء من تنفيذها » . ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التي تختص باصدار اللوائح التنفيذية ، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من ينييه في ذلك أو من يعينه القانون لاصدارها ، بحيث يتمتع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري ، والا وقع عمله مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار اليها ، كما أنه متى عهد القانون الى جهة معينة باصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره باصدارها .

واذ كان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه « يجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الحكم المحلى ، فانه طبقا لهذا النص واعمالا لحكم المادة ١٤٤ من الدستور — على ما



تقدم بيانه — يكون وزير الاسكان هو المختص وحده باصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليها ، ويكون قرار محافظ الدقهلية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٧٢ الذى نص على مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون على عزبة وهدان الكائنة بها عين النزاع قد جاء معيبا بمخالفة القانون لصدوره من سلطة غير مختصة باصداره ، ومن ثم فلا يصلح سنداً لسريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على واقعة الدعوى » •

وبالعكس من ذلك تعين وقف سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على العلاقات التأجيرية المتعلقة بأماكن واقعة فى مدن أو قرى كانت واردة فى الجدول المرافق لذلك القانون أو مضافة اليه اذا لم تعد هذه المدن أو القرى داخلية فى ضمن الجهات التى عينها التعديل الجديد ولو كانت تلك العلاقات نشأت قبل العمل بهذا التعديل ، لأن استبعاد مدينة أو قرية من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن يكون له أثر فوري حتى بالنسبة الى العلاقات السابقة •

وقد ثار الخلاف فيما يتعلق بكيفية تطبيق أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة له على الأماكن الواقعة فى جهات كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكام تلك القوانين ثم مد اليها سريانها بقرارات خاصة •

واقصر الخلاف على مسألة تطبيق أحكام تلك القوانين المتعلقة بتعيين أجره قانونية لتلك الأماكن • أما أحكامها الأخرى وبخاصة حكم الامتداد القانونى للاجارة وما يرد عليه من استثناءات يجوز فيها للمؤجر طلب الاخلاء ، فقد اتفق الرأى على أنها تنطبق على تلك الأماكن من وقت صدور القرار بمد سريان تلك القوانين اليها (٣) وذلك بأثر فوري دون أثر رجعى •

---

(٣) انظر فيما يتعلق بسريان قوانين ايجار الاماكن على القرية التى =

ففيما يتعلق بتطبيق أحكام تلك القوانين المتعلقة بتحديد أجره قانونية للأماكن المذكورة ظهرت عدة آراء (٤) .

وكان الرأي الذي رجع في هذا الشأن في ظل القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ أن تطبق على أجره الأماكن الواقعة في الجهات التي أضيفت إلى نطاق تطبيق قوانين الإيجار الخاصة بقرارات وزارية القوانين القائمة وقت صدور هذه القرارات كل منها بحسب نطاق تطبيقه العادي الذي ترسمه تواريخ إنشاء الأماكن ، أي إذا كانت الأماكن الواقعة في تلك الجهات قد بدىء في أنشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ فإن أجرتها تحدد كما تحدد أجره الأماكن الخاضعة للمرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ . وكذلك إذا كان تاريخ أنشائها يدرجها في ضمن فئة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٥٨/٥٥ أو القانون ١٩٦١/١٦٨ . أما إذا كانت قد أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فتحدد أجرتها بواسطة اللجان التي أنشأها القانون ١٩٦٢/٤٦ وتسرى عليها أحكام المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ إذا لم يكن تقدير اللجان قد أصبح نهائيا وقت بدء العمل بهذا القانون (٥) ، فتخفض أجرتها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (٦) ، على أن لا تسرى عليها تخفيضات الأجرة التي قضت بها تلك القوانين إلا من تاريخ صدور القرار الوزاري بإضافة هذه القرى إلى نطاق تطبيق تلك القوانين (٧) . ويكون ذلك تطبيقا للأثر المباشر أو الفوري للقانون

---

= يمد نطاق تلك القوانين إليها بقرار وزاري من تاريخ نشر هذا القرار رأي إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والتشييد بالملف ٤٢٠/١٢/٢٧ بتاريخ يولييه ١٩٧٢ الذي سيجيء فيما بعد في الهامش ١٢ .

(٤) انظر في الآراء المختلفة في هذا الشأن وفي بيان أحكام المحاكم التي أخذت بكل منها الطبعة السابعة من هذا الكتاب في ص ٢٠ .

(٥) انظر ما سيجيء في نبذة ٨٧ وما بعدها .

(٦) الجيزة ( الدائرة الاولى ) ٣٠ مايو ١٩٦٦ في القضية ١٨٧٦/١٩٦٥ .

(٧) في هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة المرافق =

المتعلق بالنظام العام ، ولا تسرى على آجرة المدة السابقة على تاريخ صدور القرار المذكور طالما أنه لم ينص فيه صراحة على أن يكون له أثر رجعي فيما قبل هذا التاريخ (٧مكرر) .

وقد رأى المشرع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يحسم الأمر ، فبعد أن أورد في مادته الأولى مثل نص المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات طفيفة ، أضاف اليها فقرة جديدة تبين

---

= والاسكان والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٢٨ يونيو ١٩٦٦ ملف ٧٦/٢/٣٠ ( يراجع نص هذه الفتوى في هامش ص ٣٢ من الطبعة الثامنة من هذا الكتاب ) .

(٧مكرر) في هذا المعنى مصطفى زعزوع في تعليق على المادة الأولى من قوانين ايجار الاماكن ، مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ١٤٠ وما بعدها ، وقد اشار سيادته الى حكم نقض ٣١ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق جاء فيه « ان التفويض التشريعي المقرر لوزير الاسكان بنص المادة ١ من القانون ١٢١/١٩٤٧ بسريان احكام هذا القانون على القرى التى يصدر بتحديدھا قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلك السريان ، وهو ما لا يتأتى الا بنص قانونى صريح ، فان احكام ذلك القانون لا تنطبق على الاماكن المؤجرة فى القرى التى امتد اليها سريانه الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك دون المساس بأوضاع الاجرة التعاقدية التى كانت قائمة آنئذ احتراماً لارادة المتعاقدين التى نشأت فى ظل المشروعية والتى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلها مادام لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك . لما كان ما تقدم وكان الحاق الجهة التى تقع بها العين مثار النزاع بالجدول المرفق بالقانون ١٢١/١٩٤٧ لم يتحقق الا فى سنة ١٩٦٤ ، فان الاجرة الاتفاقية القائمة آنئذ لتلك العين تظل بمأمن من المساس بها ما لم يطرأ بعد هذا التعديل الاخير قانون يقضى بتعديلها ، فيسرى عليها عندئذ بأثر فوري . ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم فى قضائه هذا النظر القانونى الصحيح بما قرره من انطباق حكم القانون رقم ١٢١/١٩٦٥ دون غيره من القوانين السابقة عليه على الاجرة الاتفاقية بمقتضى عقد الايجار المبرم بين الطرفين ، وأنه مادام المسلم به من جانب الطاعن — المستأجر — أنه تم تخفيض تلك الاجرة بنسبة ٢٠ ٪ اعمالاً لهذا القانون ، فانه لا يكون له من ثم حق فى طلب المزيد من التخفيض ، وفى هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٢٠ يونيو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٦ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ — ١٨٦١ — ٣٣ ، وايضاً ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق .



أثر قرار وزير الإسكان والمرافق بمدد سريان أحكام هذا القانون كلها أو بعضها على بعض القرى بنصه صراحة على أن لا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره ، فنصت المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه :

« فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٩٦٠/١٢٤ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له . »

« ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مدد سريان نطاق أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه . »

« ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » .

ويلاحظ أن نص القانون ١٩٦٩/٥٢ جعل قرار وزير الإسكان والمرافق بمدد سريان أحكام هذا القانون الى بعض القرى يصدر بناء على اقتراح مجلس المحافظة لا بناء على اقتراح المحافظ كما في القانون السابق ، ثم عدل ذلك في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الوجه الوارد فيما يلي في الهامش رقم ١٣ ، وكذلك فعل فيما يتعلق بمدد سريان أحكام هذا القانون الى المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية (٧مكرر ثان) .

---

(٧مكرر ثان) انظر فيما يتعلق بتعريف المناطق السكنية المشار اليها ما سيجيء في الهامش ١٤ من نفس هذا الفصل .

أما عن كيفية تطبيق قوانين الإيجارات على أجرة الأماكن الواقعة في القرى أو المناطق التي يصير إخضاعها لتلك القوانين بمقتضى قرارات من وزير الإسكان والمرافق ، فقد استعرض المشروع مختلف الآراء التي أبديت في ظل القانون السابق واختار أن ينص صراحة على أن « لا يكون لهذا القرار ( الذى يصدر من وزير الإسكان والمرافق ) أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » .

فما معنى هذا النص وبأى الآراء السابقة أخذ ؟ ان هذا النص قد أضافته الى مشروع الحكومة اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة وقالت انها أضافته « حتى لا تترزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الإسكان والتي كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون » (٨) .

ويبين من المناقشات التى دارت فى مجلس الأمة حول هذا النص أنه قصد به أن تعتبر الأجرة القائمة وقت صدور القرار الوزارى المشار اليه هى الأجرة القانونية أو هى أجرة الأساس التى تحسب بموجبها الأجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات جديدة (٩) . وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة فى حكم صدر من دائرتها الخامسة عشرة بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٨٣٧ سنة ٨٩ ق (١٠) ثم محكمة النقض فى حكم لها بتاريخ ٣١ مايو

---

(٨) أنظر تقرير اللجنة المذكورة المنشور ضمن أعمال مجلس الأمة ، الفصل التشريعى الثانى ، دور الانعقاد العادى الاول ، مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين المعقودة يوم الاحد ١٣ يوليه ١٩٦٩ ، وهو منشور فى ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

(٩) تراجع المناقشات المشار إليها فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب ص ٢٦ وما بعدها ، وفى مجلة المحاماة بس ٤٩ عدد ٧ و ٨ ص ٣٥ و ٣٦ .

(١٠) وقد جاء فى هذا الحكم أن مفاد نص القانون ١٩٦٩/٥٢ فى الفقرة الثالثة من مادته الاولى على أن لا يكون لهذا القرار أثر على الاجور المتعاقد =

١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق (١٠ مكرر) •

وبهذا التفسير تقتصر فائدة هذا النص الجوهرية على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار مد سريان قانون ايجار الأماكن الى القرية والأماكن التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر • أما بالنسبة لاييجارات المباني القائمة والمؤجرة وقت صدور القرار الوزاري المذكور ونشره ، فان فائدة النص تكون جد ضئيلة ، اذ هي تقتصر على منع المساك من زيادة الأجرة بعد نشره ، ولا تتناول القضاء على المبالغة في الأجرة التي اتفق عليها قبل نشر ذلك القرار ، في حين أن الغالب أن مثل هذا القرار لا يصدر الا بعد أن تكون قد استفحلت أزمة المساكن في قرية معينة وتفشى فيها استغلال المؤجرين حاجة المستأجرين بالمغالاة في الأجرة •

ولم يفت ذلك واضعي هذا النص ، كما لم يفتهم أن العدالة تقتضي رفع الغبن والاستغلال اللذين وقعا على المستأجرين وابطال أثر المغالاة في الأجور ورد هذه الى الحدود المعقولة ، ولو بالنسبة الى المستقبل أي دون رد فروق عن المدة السابقة •

ولكن يظهر أنهم وجدوا صعوبات جمة تحول دون ذلك ، كانهدام

---

= عليها قبل صدوره أن الاجرة القائمة وقت صدور قرار وزير الاسكان بمد نطاق سريان أحكام ذلك القانون على قرية معينة تعتبر أنها الاجرة القانونية أو اجرة الاساس التي تحسب بموجبها الاجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين تقضي بتخفيضات جديدة ، ومن ثم فيرفض القول بأن العين موضوع النزاع ( وكانت واقعة في ناحية بولاق الدكرور ) قد خضعت لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ لانه وقت صدور هذا القانون لم تكن منطقة بولاق الدكرور تخضع لاحكام القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن ولم يصدر القرار الخاص باخضاعها الا في سنة ١٩٦٤ .

(١٠ مكرر) مجلة القضاة عدد يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ١٤٠ وما بعدها ألوارد نصه فيما سلف في الهامش ٧ مكرر ، نقض مدني ١٤ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق ، نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٦ ق ، مجموعة احكام النقض في خمسين عاما ، المجلد الاول جزء ٢ ص ٣٣٤ نبذة ٤٥٢ .



أجرة الأساس وصعوبة الاهتداء الى أجرة المثل في نفس القرية لفدرة الأماكن المؤجرة في القرى وتباينها الخ (١١) • فآثروا السلامة بتجميد الأجر القائمة وقت صدور القرار واعتبارها أجرة أساسية بالنسبة لما يصدر بعد ذلك من تشريعات معدلة للأجر ، وجاء على لسان رئيس لجنة الشئون التشريعية في مجلس الأمة قوله « وقد تكون فكرة تحقيق العدالة في الجانب الآخر ولكنه عدل يستحيل تطبيقه » .

ويكون الحكم كذلك أيضا في حالة تحويل قرية معينة الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية طبقا لقانون الادارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ وقانون الحكم المحلي رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذي استبدل به القانون رقم ٤٣/١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠/١٩٨١ ، فتسرى على أماكنها أحكام قوانين ايجار الأماكن من وقت نشر قرار رئيس الجمهورية بتحويلها الى مدينة دون حاجة الى أن ينص في هذا القرار على ذلك • ونسرى القوانين الايجارية القائمة وقت صدور القرار المذكور على الأماكن التي تستحدث في المدينة الجديدة بعد تحويلها الى مدينة أو التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك ، ولا تسرى على الأماكن القائمة والمؤجرة من قبل ، ولا تخضع هذه الأماكن الأخيرة الا للقوانين الايجارية التي تصدر بعد ذلك (١٢) •

---

(١١) نفس المراجع السابقة المشار اليها في الهامشين ٨ و ٩ .  
(١٢) في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد بتاريخ يولييه ١٩٧٢ ملف ٤٢٠/١٢/٢٧ وقد جاء فيها :

« ومن حيث انه بناء على ذلك فان تطبيق قانون الايجارات على قرية ما نتيجة لتحويلها الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية يجب أن يخضع في نطاق تطبيقه الزمنى لنفس القاعدة التي قررتها الفقرة الثالثة من المادة الاولى من القانون ٥٢/١٩٦٩ . وهذا الخضوع يتأتى بطريق قياس واقعة تحول القرية الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية على واقعة تطبيق قانون الايجارات على القرية بقرار وزاري ، لاتحاد الحكمة في الحالتين اتحادا تاما . والحكمة هنا هي رغبة المشرع في المحافظة على الروابط القانونية التي نشأت قبل مد سريان القانون على القرية ، وهذا القياس مبعثه وجوب احترام نية المشرع التي أفصح عنها صراحة في منطوق النصوص . =

وقد أخذ المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بالأحكام ذاتها التي تقررت بموجب القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وفي ظل أحكامه ، فنص في المادة الأولى من القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له (١٣) • ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها نظام

= « ومن حيث انه فضلا عن ذلك ، فان ارادة المشرع عدم المساس بالاجرة المتعاقد عليها قبل صدور الاداة المطبقة للقانون على مساكن القرية تتفق مع القاعدة العامة في تطبيق النصوص من حيث الزمان التي تقضى بعدم رجوعيتها اذ ليس من شك ان تطبيق القانون على الاجرة المتعاقد عليها قبل سريانه فيه رجعية للنص الذي يجب كمبدأ عام تطبيقه بأثر مباشر على ما قد يستجد من علاقات قانونية بعد سريانه » .

(١٣) وقد استبدل بالقانون ١٩٧٥/٥٢ القانون رقم ١٩٧٩/٤٣ ثم عدل هذا الاخير بالقانون رقم ١٩٨١/٥٠ وأصبح القرار واجبا ان يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة . وفيما يلي بيان المدن والقرى التي تسرى عليها هذه الاحكام :

#### (١) محافظة أسوان :

أسوان — كوم أمبو — ادفو — عنبيه .

#### (٢) محافظة قنا :

الاقصر — قوص — نجع حمادى — دشنا — أسنا — أرمنت  
فرشوط — نقادة — أبو طشت — قفط — أبو شوشة .

#### (٣) محافظة سوهاج :

سوهاج — جرجا — طهطا — طما — البلينا — أخميم — ساقطته —  
المرافة — المنشأة — اولاد طوق شرق — جهينه — شندويل — جزيرة  
شندويل — الريانية العلق — أم دومة — شطا — كوم اشفاو — المدمر —  
شطورة — نزلة القاضي — الصوامع غرب — الطليحات — نزلة عمارة —  
العزيزات — البطاخ — الحواوين — نيده — الكشع — الخيام —  
بلصفورة — ادفا — روافع القصير — الحمادية — الصلعا ، سفلاق — =

= الجلاوية — البريا — أولاد حمزة — برديس — الشيخ مرزوق —  
أولاد عليو — العراية المدفونة .

(٤) **محافظة الوادي الجديد :**  
الخارجة — موط .

(٥) **محافظة البحر الأحمر :**  
الفردقة — القصير — رأس غارب — السخنة .

(٦) **محافظة أسسيوط :**  
أسيوط — ديروط — منفلوط — أبو تيج — البداري — أبنوب —  
القوصية — ساحل سليم — الفغنايم — صدفا — بني شقير — سلامون —  
ديروط الشريف — صنبو — مير — الحواتكة — الدوير — الواسطي —  
النخيلة — بني محديات — أم القصور — نزه ( قرار وزير الاسكان  
رقم ١٧٦/١٩٨٦ ) .

(٧) **محافظة المنيا :**  
المنيا — مغاغة — أبو قرقاص — ملوى — بني مزار — مطاي —  
العدوة — سمالوط — الفكرية — دير مواس — معصرة سمالوط — تنده .

(٨) **محافظة بني سويف :**  
بني سويف — الواسطي — بوش — الفشن — بيبا الهناسيه —  
اشمنت — سمسطا .

(٩) **محافظة الفيوم :**  
الفيوم — سنورس — ابشواي — طاميه — اطسا .

(١٠) **محافظة الجيزة :**  
الجيزة — امبابة — البدرشين — الصف — العياط — الحوامدية —  
اوسيم — الواحات البحرية — ترسا ( ملحق المحامة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٠٨ ) .

(١١) **محافظة القاهرة :**  
القاهرة .

(١٢) **محافظة القليوبية :**  
بنها — القناطر الخيرية — قليوب — طوخ — شبرا الخيمة —  
شبين القناطر — الخانكة — قها — كفر شكر — كفر الجزار — شبلنجه —  
أبو زعبل — كفر عبيان — ميت حلفا — الشموت — رصفا — ميت نما —  
منطى — مشتهر . يضاف حلوة بدوى مركز شبين القناطر ( قرار وزير  
الاسكان رقم ٦٥/١٩٨٦ ) .

(١٣) **محافظة الشرقية :**  
الزقازيق — بلبيس — مهيا — فاقوس — منيا القمح — كفر صقر — =



أبو حماد — أبو كبير — الحسنية — درب نجم — الإبراهيمية — مشتول  
العرق — القرين — المقنايات .

#### (١٤) محافظة الاسماعيلية :

الاسماعيلية — فايد — القنطرة شرق — القصاصين الجديدة .

#### (١٥) محافظة السويس :

السويس — بورتوفيق — عتاقة .

#### (١٦) محافظة بورسعيد :

بورسعيد — بورفؤاد .

#### (١٧) محافظة دمياط :

دمياط — فارسكور — كفر سعد — عزبة البرج — السرو —  
كفر البطيخ — العنانية — المنطقة الواقعة على طريق دمياط / المنصورة  
بين كردونات مدينة دمياط وقرى الشعراء العنانية والسياله .

#### (١٨) محافظة الدقهلية :

المنصورة — ميت غمر — السنبلآوين — أجا — المنزلة — المطرية —  
دكرنس — بلقاس — شربين — منية النصر — طلخا — منشأة صبرى —  
كوم النور — ناصر — ميت أبو غالب — الدراكه — كفر بهيره مركز  
ميت غمر ( ملحق المحامة سنة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٠٧ ) .

#### (١٩) محافظة كفر الشيخ :

كفر الشيخ — دسوق — فوه — بيلا — قلين — بلطيم —  
سيدى سالم — الحامول — مطوبس — ميت علوان — سخا — ابشان —  
كفر الجرايدة — منشأة عباس — أبو غنيمه — كفر عسكر غربى — الرياض —  
محلة دياى — عزبة دوو الجدادى — جزء من قرية كفر عسكر المتسداخل  
مع كتلة سكن ميت علوان . ( انظر أيضا القرار ٤٠٨ سنة ١٩٨٢ ، ملحق  
المحامة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٢٠ ) .

#### (٢٠) محافظة الغربية :

طنطا — كفر الزيات — المحلة الكبرى — زفتى — السنطه —  
سمنود — يسيون — قطور — محلة مرحومة وحصتها — الجوهريه —  
محلة منوف — برما وحصتها — ابيار — القرشية — محلة زياد — مجول —  
منية سمنود — محلة أبو على — سنباط .

#### (٢١) محافظة المنوفية :

شبين الكوم — بركة السبع — منوف — تلا — أشمون — الشهداء —  
قويسنا — سرس الليان — الباجور — ميت شـهـاله — سرسنا —  
شبرا بخوم — ميت بره .

الحكم المحلى المشار اليه (١٤) • ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » •

وظاهر أن هذا النص لم يأت بأى تغيير فى جوهر حكم المادة

### = محافظة البحيرة :

دمنهور — رشيد — كفر الدوار — ايتاى البارود — أبو حمص — شبراخيت — المحمودية — كوم حماده — الدلنجات — الرحمانية — أدكو — وادى النطرون — الخطاطبة — عزبة الشرم — وقرية الرحمانية ( انظر المحاماة تشريعات سنة ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤٥٤ و ص ٤٠٩ ) •  
سنهور — شرنوب — قراقص — افلاقه — عزب شبرا ( مركز دمنهور )  
( قرار وزير الاسكان رقم ١٧٥ سنة ١٩٨٦ ) •

### (٢٣) محافظة الاسكندرية :

الاسكندرية :

### (٢٤) محافظة مطروح :

مرسى مطروح — السلوم — سيدى برانى — الحمام — الضبعة — فوكه — سيدى عبد الرحمن — العلمين — برج العرب — العميد — كنجى مريوط — رأس الحكمة — القصر — النجيلة — سيوة •

وجدير بالذكر أن وزارة الاسكان والتعمير قد اكتفت بعد صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ بالقرارات الوزارية الصادرة قبل ذلك فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ بمد أحكام البسبب الاول من قانون ايجار الاماكن الى بعض القرى ، ولم تر أصدر قرارات جديدة بذلك الا فيما يتعلق بقرى لم تكن تشملها القرارات السابقة ، وذلك اعتباراً بأن ما صدر من قرارات تنفيذية للقانون القديم ، وبالنسبة للنصوص الواردة فى تلك القرارات التى تتوافق مع القانون الجديد ، تبقى نافذة المفعول فى ظل القانون الجديد ما لم ينص صراحة على الغائها ( قرب نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٦٨٢ — ١٢٠ ، وأيضاً ٢ يونيه ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٩٥٦ — ١٥٣ ) •

(١٤) والمقصود بهذه المناطق السكنية ما يعرف بخارج الكوردونات فى المدن وهى لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير ( انظر فى مضبطة الجلسة السبعين كلام المقرر فى ص ١٩ ) •

ويضرب الفقه مثلاً لهذه المناطق السكنية بالمناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى سينى وهى لا توصف بأنها مدينة ولا توصف بأنها قرية ( انظر عزمى البكرى فى موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى ايجار وبيع الاماكن الخالية الجزء الاول سنة ١٩٨٢ ص ٢١ وقد أشار الى نعمان جمعة فى دروس فى عقد الايجار سنة ١٩٧٢ ص ٥ ) •

الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وبخاصة في حكم الفقرة الثالثة منه التي بقيت على حالتها كما وردت لأول مرة في ذلك القانون بعد أن كان موضعها قد أثار قبل ذلك خلافا في الرأي على الوجه الذي تقدمت الإشارة إليه والذي لم يعد له محل بعد أن حسم المشرع الأمر بهذا النص (١٤ مكرر) .

وكل ما استحدثه النص الجديد هو الإشارة الى القانون رقم ١٩٧٥/٥٢ باصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل القانون رقم ١٩٦٠/١٢٤ باصدار قانون نظام الادارة المحلية الذى كان يشير اليه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (١٥) ، كما استبدل في الفقرة الثانية بالنص الذى كان يجعل قرار وزير الاسكان والمرافق بمد سريان أحكام القانون المذكور كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة النص على أن يكون ذلك بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة (١٥ مكرر) . ثم عدل ذلك بمقتضى قانون نظام الحكم المحلى الجديد رقم ١٩٧٩/٤٣ فأصبح قرار وزير الاسكان واجبا أن يكون بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات الى الحكم المحلى ، ونص فيما نص عليه على تفويض المحافظين فى بعض اختصاصات الوزراء ومنها اختصاص وزير الاسكان فى تقرير مد سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على القرى وعلى المناطق السكنية

---

(١٤ مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ لسنة ٤٧ ق

(١٥) وقد حل القرار بقانون رقم ١٩٧٩/٤٣ محل القانون ١٩٧٥/٥٢ .

(١٥ مكرر) وبناء على ذلك لا يكفى فى هذا الشأن صدور قرار من المحافظ ولا حتى صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المحافظ ، بل لابد فى ذلك من صدور قرار من الوزير بناء على اقتراح المجلس الشعبى للمحافظة ، وآلا كان القرار باطلا وتعين على المحاكم الامتناع عن تطبيقه ( فى هذا المعنى محمد عزمى البكرى فى موسوعة ايجار وبيع الاماكن الخالية ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٣١ ) .



التي لا ينطبق عليها نظام الحكم المحلي • فأصدر محافظ الفيوم قرارا  
بإخضاع بعض قرى محافظته الى أحكام القانون رقم ٤٩/١٩٧٧  
استنادا الى قرار التفويض المذكور : فظعن في هذا القرار بناء على أن  
هذا التفويض مخالف للدستور وأحيل الطعن الى المحكمة الدستورية  
العليا ، وهذه قضت في الطعن بتاريخ أول ابريل سنة ١٩٨٩ بقبوله  
وبإعلان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢/١٩٨٢ في شأن نقل بعض  
اختصاصات الوزراء الى سلطات الحكم المحلي • وبناء على ذلك بطل  
العمل بالقرارات الصادرة من المحافظين بمد سريان أحكام القانون  
رقم ٤٩/١٩٧٧ على بعض القرى والمناطق السكنية • وأصبح ينبغي  
أن يصدر بذلك قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس المحلي  
الشعبي للمحافظة •

وبناء على ذلك لا يكفي في مد سريان قوانين ايجار الأماكن  
على القرى والمناطق السكنية صدور قرار من المحافظ بذلك ، ولا حتى  
صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المحافظ بل لابد فيه  
من صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس المحلي  
الشعبي للمحافظة والا كان القرار باطلا وتعين على المحاكم الامتناع  
عن تطبيقه ( في هذا المعنى المستشار البكري في ايجار وبيع الأماكن  
الخالية ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٢١ ) •

فيتحدد اذن نطاق سريان قانون ايجار الأماكن حسبما ورد بالمادة  
الأولى من القانون ٤٩/١٩٧٧ بالأماكن الواقعة في الجهات التالية •

(١) عواصم المحافظات •

(٢) والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الحكم المحلي  
رقم ٤٣/١٩٧٩ المعدل بالقانون ٥٠/١٩٨١ •

(٣) والقرى والمناطق السكنية التي يصدر قرار من وزير الاسكان  
والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بمد سريان  
أحكامه اليها •

وهو بالتالى لا يسرى على القرى والمناطق السكنية التى لم يصدر مثل هذا القرار فى شأنها ولو كانت تعتبر بمقتضى نظام الحكم المحلى المشار اليه وحدات محلية (١٥ مكرثان) .

(١٥ مكرثان) دلتا كانت المادة الاولى من قانون الحكم المحلى رقم ١٩٧٩/٤٣ المعدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٥٠ تنص على أن « وحدات الحكم المحلى هي المحافظات والمراكز والمدن والاحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها وتغيير اسمائها والغائها على النحو التالى :

« ( ا ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

« (ب) المراكز والمدن والاحياء : بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

« ( ج ) القرى : بقرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص ، وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

( ويلاحظ أن القرية يجوز انشاؤها بقرار من المحافظ على الوجه المذكور ، ولكنها لا تدخل فى نطاق سريان قانون ايجار الاماكن الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ) .

« ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ويباشر المركز أو الحى بحسب الاحوال اختصاصات الوحدة المحلية بالنسبة للقرى التى لا تدخل فى نطاق وحدات محلية أو قروية » .

وبين من ذلك أن القرية قد تعتبر وحدة محلية بالتطبيق لقانون نظام الحكم المحلى اذا صدر باعتبارها كذلك قرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، والا فلا تعتبر وحدة محلية ولا تكون لها الشخصية الاعتبارية ، وتبقى مجرد تجمع سكانى يجوز أن تضم الى مجموعة قرى أخرى متجاورة ليس الاى منها الشخصية الاعتبارية التى تثبت للوحدة المحلية ، وانما يجوز أن تدخل كلها فى نطاق قرية معتبرة وحدة محلية وذلك بقرار من المحافظ يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى للمحافظة .

غير أن كل هذا التنظيم الوارد بقانون نظام الحكم المحلى لا يغير شيئاً من نطاق سريان قوانين ايجار الاماكن ، فهذا النطاق يظل محسداً بالاماكن الواقعة فى عواصم المحافظات وفى البلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لاحكام قانون الحكم المحلى ، وبالقرى والمناطق السكنية التى صدر بهد =

ومتى كان المكان واقعا في احدى الجهات المشار اليها في المادة الأولى من القانون أو التي أضيفت اليها بقرار وزارى ، سرت عليه أحكام هذا القانون سواء كان ذلك المكان قد أقيم بنساء على ترخيص من الجهة المختصة أو بدون ترخيص منها خلافا لما يقضى به القانون ، اذ أن مخالفة حكم قانون التنظيم الذى يوجب الحصول على رخصة قبل الشروع فى البناء لها جزاؤها المقرر فى قوانين التنظيم ولكنها لا تخرج المبنى من نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن ( ١٥ مكرر ثان ) .

= سريان قانون ايجار الاماكن اليها قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة . فالقرى والمناطق السكنية — ولو صدر قرار من المحافظة باعتبارها وحدات محلية وفقا لقانون الحكم المحلى ، لا تدخل فى نطاق سريان قانون ايجار الاماكن بالرغم من ثبوت الشخصية الاعتبارية لها طالما لم يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بمد سريان احكام قانون ايجار الاماكن اليها .

فليست كل القرى ولو كانت معتبرة وحدات محلية ومتمتعة بالشخصية الاعتبارية وفقا لقانون الحكم المحلى داخلة فى نطاق سريان قانون ايجار الاماكن ، بل أنها تحتاج فى ذلك الى صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، والا فلا يسرى على الاماكن الواقعة بها قانون ايجار الاماكن .

( ١٥ مكرر ثان ) وقد اثير فى مجلس الأمة عند نظر المادة الثانية من مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ بجلسته ١٣ يوليه ١٩٦٩ مناقشة طويلة بشأن المبنى التى اقيمت على اراضى لم تصدر باعتماد تقسيمها قرارات جمهورية وبالتالي لم يرخص لاصحابها فى اقامة مبان عليها ، فأصبحت هذه المباني مخالفة لقانون التنظيم وبالتالي مستوجبة الحكم بازالتها . ولما كثر عدد هذه المباني المخالفة فى جميع ضواحي القاهرة ، أصدر المشرع القانون رقم ١٩٦٦/٢٩ استثنى به من حكم الهدم والازالة جميع المباني التى اقيمت بالمخالفة للتنظيم منذ عشر سنوات حتى تاريخ صدوره فى ١٩٦٦/٦/٣٠ ، فصار التساؤل عن حكم هذه المساكن من حيث تحديد اجرتها ، بعد ان رفضت لجان التقدير تقدير قيمتها الايجارية ، وانتهت المناقشة بتقرير السيد وزير الاسكان أن هذه الاماكن بالرغم من اقامتها خلافا لقوانين التنظيم وسواء شملها القانون ١٩٦٦/٢٩ أو لم يشملها تخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن ويتعين على لجان التقدير أن تقدر اجرة ما انشئ منها فى ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ سواء بناء على اخطار من مستأجرها أو من تلقاء =



وإذا كانت العين المشار إليها خالية أو يقطنها مالکها وقد مد  
سريان قانون ايجار الأماكن إليها ، ثم أجبرت بعد ذلك ، فإنه يحق  
لن استأجرها أن يطلب حساب أجرتها القانونية على أساس أجره المثل  
ما دامت قد انعدمت أجره الأساس الفعلية بالنسبة إليها(١٦) .

٦ - (ب) تعريف المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن التي يسرى  
عليها هذا التشريع - وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة « الأماكن  
وأجزاء الأماكن » الواردة في نص المادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩  
والنصوص المقابلة له في التشريعات السابقة بأنه الأماكن المغلقة  
أو المحاطة بسور locaux fermés, entourés d'une clôture (١٦ مكرر) .  
وهي تعنى بذلك كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا (١٧) . ويقتصر ذلك  
في الغالب على العقار المادى ( ١٧ مكرر ) ولا يشمل المنقول الا اذا كان

---

= نفسها بناء على كشوف الحصر التي يجريها عمال العوائد التابعون لمصلحة  
الاموال المقررة ( انظر مضبطة مجلس الأمة ١٣ يولييه ١٩٦٩ ) .

ويبدو أن الامر لا يختلف عن ذلك بالنسبة الى الأماكن التي انشئت  
بالمخالفة لاحكام قانون تقسيم الاراضى فيما بعد صدور القانون رقم  
١٩٦٦/٢٩ سالف الذكر وحتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٥/١٩٨١ في شأن  
الابنية والاعمال التي تمت بالمخالفة لقانون تقسيم الاراضى المعدة للبناء .

(١٦) في هذا المعنى مصطفى زعزوع في تعليق على المادة الاولى  
من قوانين ايجار الأماكن مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ١٤٣ .

( ١٦ مكرر ) استئناف مختلط ٢٢ ابريل ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٢٠١ ) ،  
٢٠ ابريل ١٩٤٤ ( ٥٦ ص ١٠٩ ) .

(١٧) السنهورى في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٥ ، وهناك رأى يذهب الى  
أن المكان يجب أن يكون مبنيا ( محمد لبیب شنب في عقد الايجار ص ٧  
نبذة ١١ ، مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٤٨٠٤  
سنة ١٩٥٣ ) .

(١٧ مكرر) أى الاشياء المادية الثابتة بطبيعتها ( انظر كتابنا في المدخل  
للعلوم القانونية الطبعة الرابعة سنة ١٩٦٧ نبذة ٣٥٥ ص ٦٧٠ والوافى  
ج ١ سنة ١٩٨٧ نبذة ٢٥٥ ) ، فلا يشمل الحقوق العينية الواردة على اشياء  
مادية ثابتة ، فيما عدا حق الملكية الوارد على شىء مفرز . أما حق الملكية =

يصلح لايواء أشخاص كالذهبيات والعوامات وأكشاك الاستحمام أو لتخزين بضائع (١٨) ، وظاهر أن مدلول هذا اللفظ أوسع من مدلول لفظ المباني (١٩) ، وإن كان المشرع قد استعمل اللفظين أحيانا كمترادفين •

واعتبرت محكمة النقض من هذا القبيل سطح المنزل ولو أجر لوضع لافتة عليه تحمل اعلانا ضخما (٢٠) ، واعتبرت محكمة مصر الابتدائية كذلك واجهة المنزل المستعملة لوضع غلترينة فيها لعرض

---

= الشائعة ، أو الحصة الشائعة في عقار معين ، فلا تعتبر مكانا مما يخضع لاحكام قوانين ايجار الاماكن (قرب في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٣١ مدنى بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ٩٣١ سنة ٩٦ ق ) .

(١٨) فى هذا المعنى السهنورى ج ٦ نبذة ٥٧٠ و ٥٧١ و ٥٧٥ .

(١٩) فى هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ٨٩٤ هامش ٢ .

(٢٠) نقض مدنى ٧ مايو ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٩٩٠ — ١٥١ وقد جاء فيه أنه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أن « تسرى أحكام هذا القانون — فيما عدا الأرض الفضاء — على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض » ، وكان سطح المنزل المؤجر من الطبايعن للمطعمون عليه لوضع لافتة تحمل اعلانا ، هو جزء من البناء يقع فى أعلاه ، وكان الاعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سوره وروعى فى التأجير وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فان المحكمة لا تكون أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بازالة الاعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضا فضاء لانها جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » ، وفى هذا المعنى أيضا مصر ( الدائرة الثانية ) ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٩٠ سنة ١٩٦٢ .

غير أن حكم الاستئناف المختلط الصادر بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٤٧ المشار اليه فى الهامش ١٦ مكرر والذي تقدمت الإشارة اليه فى معرض الإشارة الى الأحكام التى عينت المقصود بعبارة الاماكن وأجزاء الاماكن قد خلص من هذا التعيين الى القول بأن هذه العبارة لا تشمل واجهات المباني والى أن هذه الواجهات يكون حكمها حكم الاراضى الفضاء ويظل ايجارها خاضعا لاحكام القانون العام ، وهو فى رأينا محل نظر .

السلع (٢١) • وهذا يتفق مع حكم القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن

(٢١) مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٦٧ في القضية رقم ٤٧٢ لسنة ١٩٦٦ مدنى كلى القاهرة وقد جاء فيه أنه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى — فيما عدا الارض الفضاء — على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ... وكانت الواجهة الخارجية من حائط المقهى المؤجرة من المدعى عليه الاول الى كل من المدعى عليهما الآخرين لوضع فاترينة لبيع التبغ والخردوات ترتكز عليها وتستند اليها ) ، هي جزء من البناء يقع في واجهته الخارجية، وكانت الفاترينة قد ثبتت عليها وروعى في التاجر وضعها في هذا المكان من البناء حتى يحقق صاحبها الفرض الذى من أجله أقامها ، فتكون بذلك تلك الواجهة جزءا من العين المؤجرة من المدعين للمدعى عليه الاول يشملها عقد الايجار ولو لم يرد فيه أى نص على ذلك وتكون داخلة في مطلق تعيين المحل كما جرى العرف بهذا ( الوسيط السنهورى ج ٦ المجلد الثانى سنة ١٩٦٣ فقرة ٥٧٥ ص ٩٠٦ ، نقض مدنى ٧ مايو ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٩٩٠ — ١٥١ ، مصر الابتدائية ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ الدائرة الثانية في القضية ٢٢٩ لسنة ١٩٦٢ ، شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس الطبعة الرابعة ١٩٦٦ فقرة ٦ ص ١٨ ) ، ومن ثم يكون القانون الملحق اليه ساريا على الواجهة محل النزاع في هذا الصدد وتضحى أحكامه هي الواجهة التطبيق في هذا الشأن . »

وفي هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ١٦٥٤ لسنة ٨٩ ق وكان فيه محل النزاع كشك أو فترينة لبيع السجائر ثبت بجزء من واجهة مبنى وأجر الى من يستعمله في بيع السجائر بأجرة مهيئة ، ثم أخطر المستاجر لجنة تقدير القيمة الايجارية لتحديد أجرته القانونية ، فحددها بمبلغ ٦٥٠ مليم في الشهر وطعن المالك في هذا التقدير ، ورات المحكمة أن الاجارة واردة على جزء من واجهة المبنى التصقت به ثلاثة أضلاع أخرى مكونة للكشك ، وثبت لها أن المبنى اقيم قبل ١٥/١١/١٩٦١ ، وأنه بالتالى لا تخضع أجرته للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ولا لتقدير اللجان التى أنشأها هذا القانون ، فقالت ولما كانت الفترينة موضوع النزاع لصيقة بحائط انعقار رقم .... وكان هذا الحائط جزءا من مكان غير خاضع في تقدير أجرته للجان التقدير ، فان هذا الجزء بالتالى لا يخضع في أجرته لتقدير لجان تحديد الاجرة ، وانما يخضع لاحكام القوانين السابقة على قانون ١٩٦٢/٤٦ الذى أنشأ تلك اللجان .

تارن عكس ذلك شمال القاهرة ١٢ نوفمبر ١٩٧٥ في الدعوى رقم ٤ لسنة ١٩٧٥ مدنى كلى شمال الذى قضى بالغاء تقدير اللجنة اجرة فاترينة مثبتة على واجهة مبنى تأسيسا على أنه يبين من أحكام المادة الاولى من القانون أنها تسرى على الاماكن المبنية وحدها ، وأنه لذلك يستحيل تحديد اجرة مثل المكان المؤجر موضوع النزاع ( أى الفاترينة ) بسبب =



الضريبة على العقارات المبنية الذي ينص في المادة الأولى فقرة ثالثة منه على أن تعتبر في حكم العقارات المبنية التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

ويسرى هذا التشريع أيضا على ملحقات العين المؤجرة ، ويرجع في تعيين هذه الملحقات الى قصد المتعاقدين وطبيعة الالتزام والعرف (٢١مكرر) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٠٣ سنة ٤٩ ق . بأن : مؤدى المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٥٦ من القانون المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة في الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة يختلف باختلاف الظروف وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة باعتباره مسألة تتعلق بتنفيذ العقد ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا والمحكمة في هذا الخصوص

---

= طبيعتها التي تجعل عناصر تطبيق القانون منعدمة وغير منطبقة وانه بذلك تخرج العين موضوع النزاع من احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالي يكون تقدير اللجنة قد ورد على غير محل ، وانتهى الحكم الى الاخذ بالقواعد العامة وبارادة الطرفين في تحديد اجرة العين باثنى عشر جنيها . وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٩٢ ق الذى اضاف الى اسباب حكم اول درجة قوله ان الفاترينة المؤجرة موضوع الدعوى لا تخضع لتطبيق احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أو القانون ١٩٦٩/٥٢ وتخرج بالتالى عن تقدير لجان التقدير المشكلة طبقا للقانون لتقدير اجرة الاماكن المؤجرة او اجزاء الاماكن المؤجرة ، وذلك لاستحالة تحديد اجرتها وفقا لقواعد تقدير الاجرة التي اوجبها المشرع في هذين التشريعين .

(٢١مكرر) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠١ سنة

أن تتخذ أية وسيلة للاثبات باعتبار هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق ... ( وواقعة الدعوى كانت أن المالك بنى حجرتين بالمنافع على السطوح فوضع المستأجر يده عليهما بطريق التسامح فأقيمت ضده دعوى طرد وتسليم ) •

وبالعكس من ذلك يخرج من نطاق تطبيق قوانين ايجار الأماكن تأجير الحصة المشاعة فى مكان مما تسرى عليه هذه القوانين لأن الاجارة فى هذه الحالة لا تكون واردة على مكان أو جزء مفرز من مكان ، بل على مال معنوى تنأى به طبيعته عن اعتباره مكانا وبالتالي عن سريان هذه القوانين عليه (٢١ مكررتان) •

#### ٧ - ( ج ) شروط تطبيق هذا التشريع على الأماكن المقصودة -

كانت المادة الأولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الخ • أى أنها كانت تشترط فى الأماكن التى كان يسرى عليها ذلك القانون أن تكون مؤجرة الى شاغليها بعقد ايجار صحيح (٢٢) • فاذا لم تكن تلك الأماكن مؤجرة أصلا ، بأن كان يشغلها مالكاها ، فلم يكن ثمت محل لأن يطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا فى أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ولا فى أحكامه المتعلقة بالامتداد القانونى للعقود وعدم جواز اخلاء العين من

---

(٢١ مكررتان) قرب فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٣١ مدنى بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ٩٣١ سنة ٩٦ ق المشار اليه فى الهامش ١٧ مكر •

(٢٢) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٧٦ وما بعدها • ويثبت قيام العلاقة الايجارية وفقا للقواعد العامة فى الاثبات • وقد حكم بأن الشهادة الصادرة من مصلحة الشهر العقارى بشأن وجود عقد ايجار بين الطرفين أثبتت فى دفاترها تعد دليلا مقبولا فى اثبات وجود العلاقة الايجارية ( نقض مدنى ٢ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٦١٠ - ٢٧٧ ) •

مستأجرها (٢٣) • أما منذ أن صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ واستحدث نظام تحديد القيمة الايجارية للأماكن التي تنشأ بعد تاريخ العمل به بواسطة لجان معينة وطبقا لأسس موضوعية حددها القانون ، فقد ظهرت مصلحة في أن تكون لكل مكان مستحدث في ظل ذلك القانون قيمة ايجارية تحدد طبقا لتلك الأسس من وقت انشائه ، وسواء أجر هذا المكان أو لم يؤجر وشغله مالكة نفسه ، وسواء أجر مفروشا أم ارتبطت اجارته بعملية مالية أخرى ، مما يجعل اجارته لا تخضع لأحكام الأجرة القانونية أو الامتداد القانوني (٢٣مكرر) ، حتى يمكن تطبيق تلك القيمة الايجارية عند أول تأجير لهذا المكان مما تسرى عليه أحكام هذا القانون دون حاجة للالتجاء الى تحديد تلك القيمة بعد انقضاء سنوات طويلة من وقت انشائه •

ولذلك عدل المشرع هذا النص في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واستبدل به في المادة الأولى من هذا القانون الأخير عبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض » ، فدل بذلك على قصده اخضاع الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض لما يمكن تطبيقه عليها من أحكام هذا القانون بمجرد انشائها واعدادها للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، وسواء أجرت أو لم تؤجر •

وقد أخذ المشرع بمثل ذلك أيضا في المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ •

---

(٢٣) ولذلك قضت محكمة النقض بأن النزاع حول قيام العلاقة الايجارية تحكمه قواعد القانون المدني ، وان الطعن في الأحكام الصادرة به من حيث جوازه أو عدمه — وقت أن كانت الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات الايجارية نهائية وغير قابلة لاي طعن — يخضع للقواعد العامة ( نقض مدني ٤ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١٠٩٣ — ٢/١٦٣ ) •

(٢٣مكرر) انظر ما سيجيء في نبذتي ١٤ و ١٩ •



وإذا كان حكم الامتداد القانوني وعدم جواز الاخلاء لا يتصور تطبيقه بمجرد انشاء المكان واعداده لأحد الأغراض المشار إليها إذا لم يتم تأجيرها . فان الأمر بخلاف ذلك بالنسبة الى أحكام تحديد القيمة الايجارية وقد جعلها القانون الجديد تسرى على كل مكان منذ انشائه أيما كان الغرض الذي أعد له وبقطع النظر عن تأجيرها أو عدمه أي بقطع النظر عن تطبيق تلك القيمة الايجارية القانونية أو عدم تطبيقها على من ينتفع بتلك العين (٢٤) ، بل تطبق على كل من تؤجر اليه العين بعد ذلك لأن تقدير القيمة الايجارية يتم مرة واحدة عقب انشاء المبنى ويسرى على المكافئة (٢٤ مكرر) .

أما بالنسبة الى أحكام القانون الأخرى التي تفترض وجود علاقة ايجارية ، فلا بد من أن يكون المكان مؤجرا الى شاغله بعقد ايجار صحيح سواء كان ايجارا أصليا أو ايجارا من الباطن ، وسواء أكان الايجار لغرض السكني أم لأي غرض آخر كالاستغلال التجاري أو الصناعي أو لمزاولة مهنة حرة أو لايواء سيارة الخ ، فإذا شغلت العين دون سند أصلا أو بموجب سند ليس ايجارا . فلا يجوز لشاغلها أن يستفيد من أحكام القانون المذكور (٢٥) . وكذلك إذا شغلت العين بمقتضى عقد

---

(٢٤) وجاء في تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عند نظرها لمشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ قولها في شأن هذا التعديل : « ورأت اللجنة في نطاق هذه المادة أن تستبدل بعبارة الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكني عبارة الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكني . فوضعت وصف المعدة للسكني بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة ايجارية لكل مكان يعد للسكني أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا ، لتواجه به حالات المساكن التي يقطنها أصحابها ، فتقدر اجرتها عند بدء شغلها بهم ، ولا يربأ أمر تقدير اجرتها الى المستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الاسس التي ارادها المشرع » .

(٢٤ مكرر) نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق .

(٣٥) السنهوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٠ ، وانظر ما سيجيء في

نبذة ١٤ .

ايجار باطل أو تقرر ابطاله لسبب من الأسباب العامة للبطلان أو الإبطال (٢٦) كعدم مشروعية الباعث الدافع للمستأجر الى ايجار . فإذا استؤجرت العين لاستخدامها منزلا للدعارة أو للميسر ، جاز للمؤجر بعد أن يثبت ذلك أن يطلب الحكم ببطلان عقد ايجار (٢٦ مكرر) ، واخلاء المستأجر باعتباره شاغلا للعين دون ايجار صحيح ، أى باعتباره غير ذى حق فى الافادة من أحكام الباب الأول من القانون الجديد وبخاصة أحكامه التى تمنع المؤجر من اخلاء المستأجر الا لأسباب محدودة (٢٧) .

وبناء على ذلك يسرى هذا القانون على جميع الأماكن المؤجرة للسكن أو للاستغلال التجارى أو الصناعى أو لمزاولة المهن الحرة أو للنوادي والمحلات العمومية الخ . سواء كانت مفروشة ، أم غير

---

(٢٦) مصر الابتدائية ٢ اكتوبر ١٩٦٣ المحامة ٤٥ — ١٢٧ — ٩٥ ولا يسرى فى هذه الحالة التشريع الخاص على الدعوى المتعلقة بصحة أو بطلان عقد ايجار ( مصر الابتدائية الدائرة الاولى اول ابريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٧٢٥ سنة ١٩٦٠ ) .

(٢٦ مكرر) قرب نص المادة ١٨ ( د ) من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ .

(٢٧) ويلاحظ انه يجوز للمؤجر أن يتمسك فى هذه الحالة ببطلان ايجار ولو لم يكن قد علم وقت العقد بعدم مشروعية باعث المستأجر لان شرط علم الطرف الآخر بعدم مشروعية باعث الطرف الاول انما شرع لدرء ضرر البطلان عن ذلك الطرف الآخر . اما اذا كان البطلان مفيدا له ، ومن باب أولى اذا كان هو الذى يتمسك به ، فإنه لا محل لاشتراط علمه وقت العقد بعدم مشروعية باعث المتعاقد معه . ففى المثل الوارد فى المتن اذا تمسك المستأجر بعدم مشروعية الباعث له ليبطل العقد ، لم يجز له ذلك اذ لا يجوز له الافادة من تلوه Vicié الا اذا أثبت علم المؤجر بهذا الباعث غير المشروع . اما اذا طلب المؤجر الحكم ببطلان العقد لعدم مشروعية ذلك الباعث الذى دفعه المستأجر الى الاستئجار ، جاز له ذلك ولو لم يكن يعلم وقت الاجارة بأن باعث المستأجر على الاستئجار غير مشروع . ( تراجع مؤلفنا فى مصادر الالتزام سنة ١٩٥٧ نبذة ١٦٥ ص ٢١٨ ، ومؤلفنا فى الالتزامات سنة ١٩٦٤ نبذة ١٤٩ ص ١٣٤ والوافى ج ٢ المجلد الاول فى نظرية العقد سنة ١٩٨٧ نبذة ١٦٥ ) .

مفروشة ، وسواء كانت مؤجرة من مالكة أو من غير مالكة ، اذا كانت تلك الأماكن واقعة في إحدى الجهات المشار إليها في المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ • ويقع على عاتق من يدعى الاجارة عبء اثباتها ويجوز للمستأجر اثباتها بالقرائن القضائية (٢٧مكرر) •

ويلاحظ أن القول بأن القانون المذكور يسرى على هذه الأماكن يقصد به أنه يسرى على العلاقة القائمة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها وقت صدور هذا القانون أو التي تستحدث بعد صدوره • أما العلاقات التي انتهت قبل ذلك فهي قد خضعت للقوانين الخاصة السابقة وانتهت طبقاً لأحكامها ، فلم يدركها القانون الجديد ، واذن لا تسرى عليها أحكامه (٢٨) ، ويلاحظ أيضاً أنه فيما يتعلق بالأندية مثلاً والمحلات العمومية والفنادق والبنسيونات يسرى القانون المذكور على العلاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيما أعدت له ، ولكنه لا يسرى على العلاقة ما بين هؤلاء وأفراد الجمهور الذين يترددون على هذه الأماكن كالعلاقة بين مستغل الفندق والنزلاء فيه الخ (٢٩) • وسيجىء أن بعض الأماكن التي يسرى عليها التشريع الخاص لا تسرى عليها أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة (٣٠) ، وأن بعضاً آخر لا تسرى عليه هذه الأحكام الأخيرة ولا الأحكام المتعلقة بالامتداد القانونى (٣١) •

وقد نصت المادة ٦ فقرة أولى من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة

---

(٢٧مكرر) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٦ لسنة

٥١ ق •

(٢٨) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ٩٦ ) •

(٢٩) وكان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ ينص على ذلك صراحة فى المادة ٢٩ منه ، انظر فى تطبيقه بنى سويف الجزئية ١٦ مايو ١٩٢١ المحاماة ٢ — ٤١٤ — ١٣٣ •

(٣٠) انظر نبذة ١٥ وما بعدها •

(٣١) انظر نبذة ١٩ •



١٩٧٧ على أن « يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب — المتضمن تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار » (وهي مطابقة لحكم المادة الثامنة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مع تعديل بسيط ومطابقة أيضا لحكم المادة ١/٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) •

ومؤداها أن العلاقة بين المالك المنزوعة ملكيته وبين الراسي عليه المزار إذا كان الأول شاغلا العقار الذي نزلت ملكيته كله أو بعضه تعتبر علاقة مؤجر بمستأجر فيما يتعلق بالجزء الذي يشغله وتسرى عليها أحكام التشريع الخاص بالرغم من عدم وجود عقد ايجار بينهما ، فيستفيد المنزوعة ملكيته من التحديد القانوني للأجرة ومن الامتداد القانوني لمدة انتفاعه ويخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بالتزامات المستأجر وبالاختصاص القضائي الخ • ولولا هذا النص لأمكن اعتبار المالك القديم بعد حكم مرسى المزار شاغلا العين دون سند وجاز الحكم بطرده وفقا لأحكام القانون العام •

ولأن هذا النص قد ورد في صبغة مطلقة ، فيسرى حكمه على كل عقار نزلت ملكيته ، سواء كان واقعا في إحدى المناطق المبينة في المادة الأولى أو في غير تلك المناطق ، اذ يدل اطلاقه على أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة في المناطق المشار اليها (٣٢) •

ونصت المادة ٦ فقرة ثانية من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « تعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها » (٣٢مكرر) (وهي مطابقة للمادة ٢/٣ من

---

(٣٢) في هذا المعنى أيضا السنهاوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٧ .

(٣٢مكرر) وهذه العبارة معطوفة على الحكم الوارد في الفقرة السابقة عليها التي نصت على أن يعد في حكم المستأجر — في تطبيق أحكام هذا =

ق ١٩٦٩/٥٢ وتقرب من المادة السابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ) .  
ومعنى ذلك أن الأماكن المستولى عليها بقرار استيلاء لمصلحة شخص  
معنوي عام خوله القانون هذا الحق لأغراض متعلقة بالمصلحة العامة  
تعتبر في حكم الأماكن المؤجرة (٣٣) ، ويسرى عليها هذا القانون فيما

---

= الباب — مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا  
العقار ، ومفاد ذلك أن ما نصت عليه الفقرة الثانية بقولها وتعتبر الأماكن  
الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التي تم  
الاستيلاء لصالحها ، أنها تعتبر أنها مؤجرة الى تلك الجهات فيما يتعلق  
بتطبيق أحكام الباب الاول من قانون ايجار الأماكن . أما فيما عدا أحكام هذا  
الباب ، فهذه الأماكن المستولى عليها لا تعتبر مؤجرة الى الجهات التي تقرر  
الاستيلاء لصالحها ، غير أنه اذا كانت القوانين التي تستند اليها قرارات  
الاستيلاء تنص على أحكام خاصة خرج بها المشرع عن أحكام قوانين ايجار  
الأماكن ، فتكون هذه الأحكام الخاصة هي الواجبة للاتباع فيما تخالف فيه  
أحكام قوانين ايجار الأماكن ( نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام  
النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٢٥٧ ، نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم  
٤٢٣ سنة ٤٥ ق ، انظر ما سيجىء فى نبذة ١٨ هامش ١٥٠ ) .

ويكون الطعن فى اصدار قرار الاستيلاء وصحته وتأثيره وتأويله طعنا  
فى القرار الادارى يختص بنظره القضاء الادارى ( الادارية العليا ٢٨ يناير  
١٩٧٨ مجموعة المحكمة ٢٣ — ٥٨ ) . أما المطالبة برد العين الى صاحبها بعد  
انتهاء مدة الاستيلاء وما يستحقه من ريع عن المدة التالية للاستيلاء فيدخل  
فى اختصاص القضاء العادى ( نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ مجموعة أحكام  
النقض ٣٢ — ١٧٨٢ — ٣٢٠ ) .

(٣٣) ويشترط فى ذلك أن يتم الاستيلاء وفقا للقانون ولمصلحة جهة  
مرخص لها فى ذلك كوزارة التربية والتعليم فيما يتعلق بالمباني والمنشآت  
اللازمة لأغراضها . وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الادارى  
وتكون من اختصاص القضاء الادارى . فاذا استقر أمر الاستيلاء ، فإن العلاقة  
بين الجهة المسئولة ومالك العقار تعتبر علاقة تأجيرية تخضع لقانون ايجار  
الأماكن .

**ويقتصر اعتبار هذه الأماكن المستولى عليها مؤجرة الى الجهات التي  
تم الاستيلاء لصالحها على ما يتعلق بتطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن .**  
أما فيما عدا ذلك ، فلا محل لاعتبارها مؤجرة الى تلك الجهات ، ويحدد وضعها  
طبقا لأحكام القانون الادارى المتعلقة بالاستيلاء . وفى هذا تقول محكمة  
النقض أنه « لما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الافراد  
طبقا للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتى  
خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الافراد =

لم يرد بشأنه قانون خاص (٣٤) كالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ والقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ اللذين يحددان مقابل الانتفاع بالأماكن المستولى عليها لصالح وزارتي التموين والتربية ولو لم تكن واقعة في المناطق المبينة في المادة الأولى ، وكالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الذي ينص في المادة ١٨ منه على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ويجب اعادتها في نهايتها الى الحالة التي كانت عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمتها ، اذ يبين من اطلاق نص المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أيضا أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة في المنطق المشار اليها (٣٥) .

= الملازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا اداريا يتم جبرا عن اصحاب هذه العقارات وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التي تنشأ بين الوزارة واصحاب هذه العقارات علاقة اجبارية ، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد افصح عن مراده باعتبار علاقة الوزارة باصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتا علاقة اجبارية بما نص عليه في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن « الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها » ، ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة في أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة في خصوص تطبيق احكام هذا القانون ، فقد دلت بذلك على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة اجبارية على اطلاقها في مفهوم قواعد الايجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها ، بما مؤداه أنه فيما خلا احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار (نقض مدني ٤ يونيو ١٩٦٨ مجموعة احكام النقض ١٩ — ١٠٨٣ — ١٦١) . وكان محور البحث في هذه القضية يدور حول المنشآت التي اقامتها الوزارة بالعين المستولى عليها ليطبق عليها حكم المادة ٥٩٢ الواردة في القانون المدني ضمن احكام عقد الايجار أم حكم المادة ٩٢٤ الواردة ضمن احكام الالتصاق ، فقررت محكمة النقض وجوب تطبيق هذا الحكم الاخير عليها دون حكم الايجار .

(٣٤) ويلاحظ أن هذا الحكم قد استحدث لأول مرة في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ولم يرد بشأنه أي شيء في المذكرات الايضاحية وسائر الاعمال التحضيرية . وانظر ما سيجيء في نبذة ١٨ .  
(٣٥) السهوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٥٧٧ .



غير أن اعتبار الأماكن المستولى عليها في حكم الأماكن المؤجرة يقتصر على اعتبارها كذلك في خصوص تطبيق قانون ايجار الأماكن • أذا فيما عدا ذلك ، فتنطبق عليها أحكام القانون المدني حتى ما كان منها غير متعلق بعقد الايجار (٣٥مكرر) •

---

(٣٥مكرر) نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١٠٨٣ — ١٦١ وقد طبق على المنشآت التى أقامتها الجهة المستولىة على العين حكم المادة ٩٢٤ مدنى الخاص بالالتصاق دون حكم المادة ٥٩٢ مدنى الخاصة بما يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة .

## الفصل الثاني

### الأماكن التي لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن

٨ — فئتان من الأماكن — وبناء على ما تقدم لا تسرى أحكام هذا القانون الخاص على فئتين من الأماكن هما :

( أ ) الأماكن الواقعة في جهات غير المبينة بالمادة الأولى سواء كانت تلك الأماكن مبنية أو غير مبنية ، وسواء كانت مؤجرة للسكن أو لغيره ، الا أن تكون مستولى عليها لصالح جهة عامة يخولها القانون حق الاستيلاء أو تكون منزوعة ملكيتها مع شغل مالكيها السابق اياها ، فتسرى عليها أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن استثناء (٣٦) .

---

(٣٦) كانت الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ تنص على أن تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق. وقد ثارت عند نظر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في مجلس الأمة بجلسته ١٣ يولييه ١٩٦٩ مناقشة حول تعميم تطبيق أحكام الفصل الثالث المشار إليه على جميع الأماكن المؤجرة سواء كانت واقعة في الجهات المشار إليها في المادة الأولى أو في غيرها ، أي حتى في القرى أو المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الإدارة المحلية ولم يصدر قرار وزاري بمد سريان قانون ايجار الأماكن إليها ، حيث اقترح السيد العضو/محمود خليل التسوية بين أفراد المواطنين وبين الهيئات العامة التي تستأجر أماكن في تلك الجهات وبسط الحماية المقررة لهذه الهيئات على الأفراد المستأجرين مثل هذه الأماكن ، وعارضه في ذلك العضو الأستاذ أحمد الخواجه ، ولكن الحكومة وافقت على الاقتراح بلسان السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشؤون مجلس الأمة . غير أن تصويت المجلس على هذا الاقتراح انتهى الى عدم الموافقة عليه ( انظر مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين — ١٣ يولييه

( ب ) أماكن واقعة في إحدى الجهات المبينة بالمادة الأولى المشار إليها بحيث كان الأصل فيها أن يسرى عليها القانون ، ولكنها تعتبر مستثناة من سريانه عليها ، ويشمل ذلك الأنواع الآتية :

٩ - ( أ ) الأراضي الفضاء — فقد نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ صراحة على استثناء الأراضي الفضاء من أحكام الباب الأول منه وهي المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وقد أخذت في ذلك بما كانت تنص عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ومن قبلها المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمادة ١٤ من الأمر العسكري رقم ٥٩٨ والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ( ٣٧ ) .

١٩٦٩ .

ولكن ورد في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نص المادة ٩ قاضيا باستمرار العمل بالأحكام المحددة للاجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٩٤٧/١٢١ والقانون ١٩٦١/١٦٩ والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٥/٧ والقانون ١٩٦٩/٥٢ وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها ، ويعتبر من بين الأحكام المحددة للاجرة في القانون ١٩٤٧/١٢١ نص المادة ١٤ الذي يقضي بأن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة في الجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس المحلية والقروية . ويكون احتساب الاجرة على أساس اجرة شهر أغسطس ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها ، واجرة شهر يولييه ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية ، أو اجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الاجرة النسبة المئوية المبينة في المادة ٤ من هذا القانون . ونظرا لعدم إيراد مقابل للفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يستبعد تطبيق أحكام هذا القانون على الأماكن المذكورة ، إلا ما تتضمنه المادة ٩ منه التي تحيل على أحكام تحديد الاجرة الواردة في القوانين السابقة ، ومنها المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المتعلقة بتحديد اجرة هذه الأماكن بالذات ، فتخضع هذه الأماكن لتحديد الاجرة الوارد في المادة ١٤ سالف الذكر ، ولا تخضع لغير ذلك من أحكام قوانين إيجار الأماكن .

( ٣٧ ) كان الأمر العسكري رقم ١٥١ يقصر حكمه على الأماكن المخصصة للسكن أو للتجارة ، إلى أن صدر الأمر العسكري رقم ٣١٥ فشمّل الأماكن =



وقد تقدم أن محكمة الاستئناف المختلطة عرفت المقصود بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن » الواردة في المادة الأولى من التشريع الاستثنائي تعريفا يخرج منها الأراضي الفضاء حيث قالت ان المقصود هو الأماكن المغلقة أو المحاطة بسور (٣٨) •

= على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض أو للاستغلال التجاري أو الصناعي ، ولكنه لم يعرض للأراضي الفضاء ، وذهب بعض المحاكم إلى أن تفسير الأمر العسكري رقم ٣١٥ بالرجوع إلى أصل التشريع وحكمته يقتضي القول بسريان هذا الأمر على الأراضي الفضاء المؤجرة لأقامة منشآت عليها ( في هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية « قضاء مستعجل » ٢ مايو ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ — ٥٨٣ — ٢٤١ ) •

ولكن محكمة النقض قضت بالعكس من ذلك حيث قررت في ٢٨ ديسمبر ١٩٤٤ أن الأمر العسكري رقم ٣١٥ وضع — كما جاء في عنوانه لتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين للأماكن ، وقد جاءت نصوص هذا الأمر موضحة المقصود من كلمة الأماكن ، فنصت المادة الأولى منه على أن تسري أحكام هذا الأمر على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة ، ثم بينت المادة الرابعة منه أن المقصود بعبارة الأغراض الأخرى غير السكنى هو المحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العمومية . وهذه النصوص تدل بجلاء على أن أحكام الأمر العسكري رقم ٣١٥ لا تسرى على الأرض الفضاء ، واذن فإذا كان موضوع الدعوى هو طلب زيادة حكر قطعة أرض تابعة لوقف ومحكرة لشخص معين ، فإن المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى تكون هي المحكمة الداخل في اختصاصها النزاع بحسب القواعد العامة لا المحكمة الابتدائية دائما طبقا للمادة ٨ من الأمر رقم ٣١٥ المذكور ( نقض ٢٨ ديسمبر ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٥١٤ — ١٨١ المجموعة ٤٥ — ٢١١ — ١٢١ ) •

لذلك رأى المشرع عند إصدار الأمر العسكري رقم ٥٩٨ أن ينص فيه صراحة على استثناء الأراضي الفضاء من حكمه ( أنظر المادة ١٤ من الأمر المذكور ) ، وكذلك في المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفي القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما هو مبين في المتن •

وفي ظل التشريعات الاستثنائية التي صدرت خلال الحرب العالمية الأولى أو في أعقابها حكم بأن قانون إيجار المساكن لا يسرى على الأراضي المؤجرة لأقامة بناء عليها ( اللبان الجزئية ٢٨ أبريل ١٩٢١ المحاماة ٢ — ٤١٠ — ١٣١ ) •

(٣٨) راجع نبذة ٥ •

ويخرج عن مدلول الأراضي الفضاء في مفهوم هذا القانون الأراضي الزراعية ولو كانت داخلية في كردون المحافظات أو البلاد المعتبرة مدنا =

وجاء في تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشئون لا تعتبر من الأراضي الفضاء ، وإنما ينطبق عليها هذا القانون باعتبارها من المحال المؤجرة لأغراض تجارية (٣٩) .

وقضت المحاكم تطبيقا لذلك بأنه إذا تضمن عقد ايجار قطعة أرض فضاء نصا يبيح للمستأجر إقامة بناء عليها مستقبلا على أن تؤول ملكيته الى المؤجر عند انتهاء الاجارة ، فان مثل هذا النص ليس من شأنه اخراج العين عن طبيعتها حال التعاقد عليها من أنها أرض فضاء (٤٠) ، وبالتالي يكون ايجارها خاضعا لقواعد القانون العام طالما أنه لم يحرر فيما بين الطرفين عقد ايجار جديد عن البناء ولم تعدل شروط العقد الأصلي بشأنه (٤١) ، وبأن نصوص الأمر العسكري رقم ٥٩٨ لا تنطبق

---

= أو القرى التى تخضع لقوانين ايجار الاماكن ، فهى تخضع لقوانين الاصلاح الزراعى . بيد أنها اذا أوجرت كأرض فضاء لاستغلالها فى غير أغراض الزراعة فانها تخضع لاحكام القانون المدنى دون تقيد بنطاق تطبيق قوانين ايجار الاماكن من حيث المكان ( المستشار مصطفى زعزوع فى مجلة القضاة عدد يناير / أبريل ١٩٨١ ص ١٤٦ ، وقد أشار الى السهنورى ص ٨٩٧ ) .

(٣٩) التقرير المقدم للمجلس بجلسته ١٨ مارس ١٩٤٧ ، منشور فى ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

(٤٠) مصر الوطنية ٧ اكتوبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٤ — ٣٧٣ ، ٢٩ اكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٣ ، ١٧ ديسمبر ١٩٥١ المحاماة ٣٢ — ١٤٨٨ — ٤٩٥ ، نقض ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المشار اليه فى الهامش ٤٥ .

(٤١) مصر الوطنية فى القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٤٧ وفى القضية رقم ٤١٨٩ لسنة ١٩٤٩ ، مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ٨ اكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٦٤٠ لسنة ١٩٥٢ ، والدائرة ١٢ فى ١٣ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥ .

وحكم بأنه اذا تضمن عقد الايجار سعرا خاصا للارض الفضاء وسعرا آخر لجراجات ، أمكن رفع دعوى الاخلاء طبقا للقانون العام بالنسبة الى الارض الفضاء ، ولا ينطبق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها بل ينطبق =

على عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر على استئجار قطعة أرض فضاء لاستعمالها لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة بسور من البناء وكانت مقامة عليها أيضا غرفة لايواء خفير المضرب (٤٢) ، وبأن اقامة جراج أو مبان أو خلافها على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها انما هي أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار في هذه الحالة (٤٣) ، ولو كان متفقاً بين الطرفين على أن للمؤجر الحق في طلب ازالة تلك المباني أو المنشآت عند انتهاء مدة الايجار أو في استبقائها لنفسه في الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدنى (٤٤) .

وقضت محكمة النقض في ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ بأن المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأراضي الفضاء . ولما كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى يستند اليه الطاعن هى أرض فضاء ، فإن دعواه تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص . وليس يغير من هذا النظر أن المستأجر لتلك

---

= على الجراجات فقط ( مصر الابتدائية ١٧ ديسمبر ١٩٥١ المحاماة ٣٢ — ١٤٨٨ — ٤٩٥ ) .

(٤٢) مصر الوطنية ١٣ اكتوبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٤ — ٢٤٧ . وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٦٩ سنة ٨٩ ق .

(٤٣) مصر الوطنية فى القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٤٧ . وايضا القاهرة الابتدائية فى القضية رقم ٨٩٢٥ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة وقد جاء فيه أن المقرر أن اقامة مصنع على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها ، انما هو أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم فإن قانون ايجار الأماكن غير سار فى هذه الحالة ، ومن ثم فلا يخضع لاحكام قوانين تحديد الاجرة ، وبالتالي فإن لجنة تقدير الايجارات المشكلة وفقا لاحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ لا تختص بتقدير اجرة هذا المصنع ويتعين الغاء القرار المطعون فيه .

(٤٤) مصر الابتدائية ٢٩ اكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٣ .

الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، اذ مناسط البحث ينحصر فيما اذا كانت الأرض المؤجرة أرضا فضاء أم مكانا معدا للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع في تفسير هذا القانون الاستثنائي لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام (٤٥) .

(٤٥) نقض مدنى ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٩٨١ — ٢٨٣ التشريع والقضاء ٤ — ٧٤ — ٤٠ مجموعة أحكام النقض ٢ — ١٥٨ — ٣٠ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٥ فبراير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٤٥٦ — ٦٥ وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من الطاعن الى المطعون عليه هى أرض فضاء ، وكانت اقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لامكان الانتفاع بها لا تغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار فى العقد وارفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لان كل ذلك لا يدل على أن عقد الايجار الجيد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى اقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الايجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون .

وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤١/٧٤٤ ق ، و ١٢ مارس ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٥٨٠ — ١١٦ ، و ٧ ابريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٤٧ / ٧٤٤ ق مشار اليه فى بحث المستشار مصطفى زعزوع فى مجلة القضاة عدد يناير / ابريل ١٩٨١ ص ١٤٥ و ١٤٦ .

ونحن مع تسليمنا بأن هذا الحكم هو الذى يتفق مع نصوص القانون الحالى ونصوص القوانين السابقة لا يسعنا الا أن نلاحظ أنه قد يؤدى فى بعض الاحوال الى نتائج ياباها الذوق السليم ، فاذا فرضنا أن شخصا استأجر أرضا فضاء فى سنة ١٩٣٩ لمدة ١٥ سنة مع الترخيص له باقامة مبان عليها تؤول الى المالك فى نهاية هذه المدة ، فان هذا المستأجر الذى اقام من ماله الخاص المباني التى ينتفع بها لا يستفيد وفقا لاحكام المحاكم الواردة فى المتن من أحكام التشريعات الخاصة التى قضت بامتداد عقود الايجار السارية امتدادا قانونيا الى أجل غير مسمى ، ويمكن الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة للحكم بطرده فورا بعد انتهاء مدة عقده ، فى حين أن مستأجر المباني الذى لم ينفق من ماله شيئا فى اقامتها يكون له الحق فى امتداد الايجار الى أجل غير مسمى ويتمتع اخلاؤه آلا فى الحدود الضيقة التى يجيز فيها التشريع الاستثنائي ذلك بل ويتمتع بذلك المستأجر من الباطن =



= الذى يستأجر المبنى التى أقامها المستأجر الاصلى من ماله على الارض الفضاء المؤجرة اليه اذا كان مرخصا للمستأجر الاصلى فى التأجير من الباطن . فتكون النتيجة امكان اخلاء المستأجر الاصلى الذى أقام المبنى على نفقته وعدم امكان اخلاء المستأجر من الباطن الذى لم ينفق .

وقد يرد على ذلك بأن مستأجر الارض الذى أقام المبنى من ماله يغلب أن تكون اجارته بأجرة زهيدة لوحظ فيها أنه سيقوم المبنى من ماله وينتفع بها فى مقابل ما أنفق ( فى هذا المعنى استئناف مصر ٨ مايو ١٩٤٩ المحاماه ٣٢ ص ٨٥١ وقد جاء فيه أنه يجب أن تستبعد اجارة الارض الفضاء من تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى فى حالة ما اذا كان الغرض من الاجارة اقامة مبان على الارض الفضاء ولو اتفق على أن تؤول ملكية المبنى الى المؤجر ، اذ أن مستأجر الارض فى هذه الحالة يستثمر ما لديه من رأس مال فى مشروع تجارى الغرض منه استغلال تلك المنشأة التى يقوم ببنائها لأجل معين فى التعاقد ، فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لأجل يتجاوز تقدير الطرفين ، مما يضاف على المستأجر من الارباح فى هذا العمل التجارى فوق ما كان يؤمله وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة او القانون أن يحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة ) .

ولكن هذا القول لا يؤدي الى أكثر من اعتبار المستأجر قد استهلك طوال مدة الايجار قيمة المبنى التى أقامها بالمقاصة بينها وبين الزيادة فى قيمة انتفاعه بالمبنى عما كان يدفعه من اجرة ، فهو على أسوأ الفروض يكون فى مثل مركز من استأجر المبنى والارض ولا يصح أن يعامل معاملة أقل مما يستحقه هذا الاخير .

ولعل هذه الاعتبارات هى التى أدت بالمحاكم فى ظل التشريعات التى صدرت خلال العرب العالمية الاولى او فى أعقابها الى القضاء بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المبنى المملوكة لصاحب الارض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المبنى التى يكون المستأجر نفسه قد أقامها فى الارض المؤجرة اليه باذن المؤجر لان السبب الذى حدا بالشارع الى سن هذا القانون وهو تعذر انشاء المساكن وغيرها وارتفاع اجورها يقضى بحماية المستأجر الذى أنشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذى يشغل بناء غيره ( انظر الازبكية الجزئية ٤ ديسمبر ١٩٢٣ المحاماة ٤ — ٦١ — ٣٥٥ ) .

وقلنا فى الطبعة الوابعة من هذا الكتاب أنه كان جديرا بالمشرع الحديث أن يلحظ هذه الحالة وأن يشمل المستأجر فيها بالرعاية التى منحها سائر مستأجرى المبنى .

وقد اثير هذا الموضوع عند نظر مشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى مجلس الامة بجلسة ١٣ يولييه ١٩٦٩ حيث لاحظ السيد الدكتور فاروق جرانه أن مشروع القانون لم يحدد الموقف بالنسبة لعلاقة مالك الارض =

وأخيرا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٢ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤٩ ق بأن : « المقرر أن قانون ايجار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، والضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الاخلاء مرده في الأصل الى وصف العين المؤجرة في عقد الايجار ، فان ورد العقد على أرض فضاء ، فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني ، ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله ، كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدني » (٤٥ مكرر) .

= الفضاء يستأجرها الذي يقوم بالبناء عليها ويستقر فيها بالفعل ، مما يجعل هذه العلاقة خاضعة لأحكام القانون المدني الذي يجيز الحكم بطرد المستأجر في نهاية العقد ، وبهذا لا يكون لمستأجر الأرض أية حماية أو ضمان ، واقترح لذلك أن يضاف الى هذه المادة نص يقضى باخضاع الاراضى الفضاء المخصصة لأغراض البناء لأحكام هذا التشريع .

ورد الاستاذ أحمد الخواجة رئيس لجنة الشئون التشريعية على هذا الاقتراح بأن عقود الاراضى الفضاء التى تؤجر لمستأجرين يصرح لهم فيها بإقامة أبنية عليها من طرازات أو أنواع خاصة ينص فيها دوما على أن تؤول المباني الى مالك الأرض عند انتهاء المدة المرخص بها ، وفي هذا الوقت الذى يحدده العقد لايولة المبنى الى مالك الأرض يصبح شاغله مستأجرا لمكان مبنى تحميه أحكام القانون .

وبناء على هذا الرد قرر المجلس عدم الموافقة على الاقتراح .  
غير أنه يلاحظ أنه ليس صحيحا فيما يتعلق بالصورة المشار اليها ان مستأجر الأرض الفضاء يصبح بمجرد انتهاء مدة عقده وايولة المبنى التى أقامها الى المالك شاغلا العين بصفته مستأجرا للمبنى وأنه يتمتع بهذه الصفة بحماية القانون ، اذ أنه بمجرد انتهاء مدة عقده الاصلى الذى لا يسرى عليه الامتداد القانونى لوروده على الأرض الفضاء دون المبنى ، تزول عنه صفة المستأجر ويصبح شاغلا العين دون سند ويجوز الحكم بطرده مالم يقبل المالك أن يؤجر اليه الأرض والمبنى بعقد جديد .

وهذا هو بالذات الخطر الذى كان الاقتراح يهدف الى تأمين مستأجر الأرض الفضاء ضده .

(٤٥ مكرر) نقض مدنى ١٩٨٤/٢/٦ طعن ١٤٣ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ١٩٨٢/١٢/١٥ طعن ٣٠٨ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض =

وبتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٤٩ ق أضافت محكمة النقض أنه : « ... لا عبرة في هذا الصدد بالغرض الذي استؤجرت الأرض من أجله ، ولا بما يقيمه المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ولا بما يكون قد ورد بالعقد من أن الأرض مسورة أو أن بها مبان ربطت عليها عوائد ، طالما لم يثبت أن احاطتها بسور أو وجود مبان عليها كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها ومن ثم لا تسرى عليها أحكام قوانين الإيجارات » .

وبتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧٩١ سنة ٥٠ ق أوضحت محكمة النقض أنه : « ... فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدني بصرف النظر عما إذا كانت مسورة أو كان يوجد بالأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ، لما كان ذلك ، وكان البين من عقد الإيجار المؤرخ ١٩ أبريل ١٩٧٠ ومن الرسم الهندسي المرفق المشار إليه بالبند الرابع من العقد والمكمل له وفقا لخطاب الشركة المطعون ضدها والمؤرخ ٤ مايو ١٩٧٠ أن الطاعنة أجرت للشركة المطعون ضدها أرض فضاء مسورة مساحتها سبعة آلاف مترا مربعا بناحية شبرا الخيمة مقام على جزء بسيط منها مبنى مكون من شقتين أحدهما ثلاث غرف بمنافعها والأخرى أربع غرف بمنافعها وبدروم وذلك لاستعمالها مخزنا ومكاتب للشركة المستأجرة ، ومن ثم لم يكن المبنى سالف الذكر هو محل الاعتبار الأول في عقد الإيجار ، ولكن انبسط العقد على الأرض الفضاء البالغ مساحتها ٧٠٠٠ مترا مربعا فقط ، ولا يغير من طبيعة الأرض كونها محاطة بسور أو مشتملة

---

= ٣٣ — ١١٦٠ — ٢٠٩ ، نقض مدنى ١٩٨٠/٢/٢٠ مجموعة أحكام النقض  
 ٣١ — ١ — ٥٥١ — ١٠٨ ، نقض مدنى ١٩٧٨/١/١١ مجموعة أحكام النقض  
 ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ ، نقض مدنى ١٩٧٧/٥/٢٥ مجموعة أحكام النقض  
 ٢٨ — ١ — ١٢٨٥ — ٢٢١ ، نقض مدنى ١٩٧٦/١٢/٢٩ مجموعة أحكام  
 النقض ٢٧ — ٢ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ .

على مبنى ثانوى مقام على جزء يسير من مساحة الأرض المؤجرة حسبما يبين من الرسم الهندسى المكمل لعقد الايجار المذكور والمرسل من الشركة المطعون ضدها للطاعنة والمؤرخ ٤ مايو ١٩٧٠ ومن ثم يخرج النزاع الخاص بالعلاقة بين المؤجرة الطاعنة والشركة المستأجرة عن تطبيق أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتحكمه القواعد العامة فى عقد الايجار اذ أن محل العقد أرض فضاء ، فإن الحكم المطعون فيه وقد انتهى الى أن عقد الايجار سالف البيان يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ولا تسرى عليه قواعد القانون العام استنادا الى ما ورد بمدوناته من أن المكان المؤجر ما هو الا أرض محاطة بسور ومبان معا كوحدة متكاملة وليست أرضا فقط ، وأن القيمة المحددة فى العقد تشمل الأرض والمباني ورتب على ذلك خضوعه للامتداد القانونى ، فإنه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابته الفساد فى الاستدلال .

والعبرة فى التعرف على نوع العين المؤجرة كلما كان هذا التعرف لازما لتكييف عقد الايجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين (٤٦) متى كان الوارد

---

(٤٦) نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٤٦ مجموعة القواعد القانونية ٥ — ٢٧٨ — ١٢٣ وقد جاء فيه أن العبرة فى ذلك هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما أجراه المسأجر فيها فى حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار صريحا فى أن المستأجر انما استأجر قطعة أرض فضاء ليقم عليها بيتا من خشب لاغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الامر العسكرى رقم ١٩٣٢/٣١٥ أخذا فى ذلك برأى أجنبى عن العقد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكنا له فى حين أنه اذ فعل كان مخالفا لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون ، وأيضا نقض مدنى ٢٤ مايو سنة ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٤٦ ق .



في العقد مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين (٤٦مكرر) •

وقضت محكمة النقض بأنه متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسینما تصبح مبانيتها مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فان انشاء هذه المبانى لا يغير من موضوع عقد الايجار على اعتبار أنه أرض فضاء ، اذ لا عرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء . ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض • أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبانى ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض قضاء مادام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المبانى أم لم يقيمها ، مما يدل على أن المبانى لم تكن هي محل العقد ، واذن فان الحكم المطعون فيه اذ قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفة فيه لظاهر نصوص العقد ومدلوله (٤٧) •

---

(٤٦ مكرر) نقض مدنى ١٥ ديسمبر سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق ، مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ١١١٠ — ٢٠٩ •

(٤٧) نقض مدنى ٢٧ مايو سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق ، ونقض مدنى ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ مجموعة القواعد القانونية ٥ — ١١٥ — ١٤ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٤٧٢ — ١٤٩ وقد جاء فيه أنه متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين عاما . مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تؤول ملكية مبانيتها ومنشآته وآلاته الى المؤجر عند فسخ عقد الايجار أو انتهاء مدته ، فان انشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الايجار — على اعتبار أنه أرض فضاء — اذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت الارض من أجله ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه =

= المباني أم لم يقيمها ، مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن عقد الإيجار موضوع التداعي يخضع لقواعد القانون المدني ، ولا تسرى عليه أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً . قارن مع ذلك نقض مدني ١٣ يونيه سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤١ ق ، أذ جاء فيه أن العبرة هي بما جاء في العقد ذاته وبما أجراه المستأجر في العين المؤجرة في حدود ما رخص له بموجب نصوص عقد الإيجار .

وأنظر أيضاً نقض مدني ٨ يونيه ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤-١١٥٢-٨٣ وقد جاء فيه أنه « متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسؤوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصاً إذا كان المستأجر لم يقبلها ، مما يدل على أن تغييراً في طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضي عليه . واذن فمتى كان الحكم قد اعتبر موضوع هذا الإيجار مبنى ورتب على ذلك قضاءه بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر الدعوى ، فإنه يكون قد مسخ شروط العقد وأخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه » .

وأيضاً نقض مدني ١٢ مايو ١٩٥٥ المحامة ٢٦ — ١٠٢٤ — ٤٩٣ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١١٢٤ — ١٤٨ وقد جاء فيه أنه « متى كان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء ، فإنه لا يسرى عليها أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل يكون النزاع القائم في شأنها خاضعاً لأحكام القانون العام . ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر في سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت ، ولو كان ذلك في تاريخ سابق لعقد الإيجار متى كان الإيجار مقصوراً على الأرض الفضاء دون المباني المملوكة للمستأجر ، واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى وأحالتها على دائرة الإيجارات لتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن هذا الحكم يكون قد خالف القانون .

أنظر أيضاً نقض مدني أول مارس ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٢٦٠ — ٣٧ و ٢٣ أبريل ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ — ٣٦٨ — ٥٦ ويضاف نقض مدني ٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٣٦٩ — ٢٣٢ ، و ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، و ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ ، وقد جاء فيه أن الضابط في شأن القاعدة القانونية التي تحكم مسألة الاختصاص بطلب الإخلاء على ما جرى به قضاء محكمة النقض هو وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإذا كان عقد الإيجار وارداً على أرض فضاء ، فإن الدعوى بالإخلاء تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص وذلك بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت عقد الإيجار أم لا ، وإن كانت الإجارة واردة على مكان معد للسكنى أو غير ذلك من الأغراض فإن =

وقضت محكمة النقض أيضا بأن التعرف على نوع العين التي جددت اجارتها تجديدا صريحا تكون العبرة فيه بما ورد في العقد الجديد عن العين المؤجرة ، لأن التجديد الصريح لعقد الايجار بالاتفاق على ايجار جديد يقطع صلته بالايجار السابق ولو ثم بذات شروطه (٤٨) .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بأنه اذا كانت الأرض الفضاء عبارة عن حديقة ملحقة بسكن وشملها معه ايجار واحد ، فيسرى على اجارتها قانون ايجار الأماكن وتخضع الأجرة الشاملة لهما والمسماة في العقد للتحديد القانوني للأجرة بما يتبعها من قوانين التخفيض الخاصة بها (٤٩) .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق . بأن مناط تحديد طبيعة العين المؤجرة بأنها أرض فضاء هو بما أثبت بالعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين . ولما كان الثابت في عقد الايجار موضوع التداعي أن العين المؤجرة وصفت بأنها « حديقة بها بعض الأشجار المثمرة » فانها بهذا الوصف لا تعد في مفهوم قوانين ايجار الأماكن مكانا يخضع لأحكامها ، وانما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة في القانون المدني .

---

= المنازعة على الاخلاء تخضع لأحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ وترفع دائما الى المحكمة الابتدائية المختصة .

ويلاحظ أنه يشترط في ذلك أن يكون ما ورد في عقد الايجار حقيقيا . أما ان ثبت أنه صوري قصد به الاحتيال على القانون ، أي الهرب من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ، فانه لا يعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع .

(٤٨) نقض مدني ٥ مايو ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٦٠ سنة ٤٢ ق

(٤٩) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١١٢٥ سنة ٩٢ ق .

ولا يغير من ذلك أن العين أوجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدهما بعقد سابق اذ ليس في ذلك الا تحديدا لغرض استئجارها لا تأثير له على طبيعتها ولا يترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحي معه وحدة واحدة ، وانما تظل بحالتها التي أوجرت بها ، مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ ١٦ أبريل ١٩٧٠ للقواعد العامة ، فتحدد مدته وفقا للشروط التي نص عليها فيه ، واذ انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن عن تجديده وقام — التزاما منه بشروط العقد — بانذار المطعون ضدهما بذلك في ١٦ سبتمبر ١٩٧٥ : فانه كان يتعين القضاء بانتهاء العقد ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه ( مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ١١١٠ — ٢٠٩ ) ، وقضت بمثل ذلك ثانية بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١٤ سنة ٥٤ ق حيث قررت أن تأجير العين لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة لا يغير من طبيعتها .

وقضت أيضا بأنه اذا كانت المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ ومن القانون ٥٢/١٩٦٩ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، فمتى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء ، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فان أحكام قانون ايجار الأماكن لا تسرى عليها ، ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء أو عليها مبان لم تكن محل اعتبار في التعاقد أو أن يكون المستأجر قد أقام عليها مبان أو انشاءات في سبيل الانتفاع بها (٤٩مكرر) لأنها تعتبر مع ذلك أرضا فضاء وتخضع لأحكام القانون

---

(٤٩مكرر) نقض مدني ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٠٩ سنة ٥٧ ق ،  
١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٣٨٨ سنة ٥٤ ق ، و ١٤ يناير ١٩٨٨ =



المدنى • لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار الى الطاعن هي أرض فضاء ، فانه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة (٤٩ مكرر ثان) ، طالما لم يثبت أن احاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها ، كما لا يغير منه الاشارة فى العقد الى أنه قصد من الايجار استعمالها ورشة لاصلاح العربات ، وبالتالي فلا تسرى عليها أحكام القانون الاستثنائى (٥٠) . وقالت

= فى الطعن رقم ٢٦٨ سنة ٥٤ ق ، واول مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٥١ ق ، و ٢٣ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢٨ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٤ سنة ٥٢ ق ، و ٢٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٣٢٥ سنة ٥٢ ق ، و ٢٦ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٠٣ سنة ٥٢ ق .

(٤٩ مكرر ثان) نقض مدنى ١٣ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٤٩ ق . السابق بيانه بالمتن ، والاحكام المبينة فى الهامش رقم ٤٥ مكرر .

(٥٠) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ وقد جاء فيه انه اذ كانت المادة الاولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمقابلة للمادة الاولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق احكامه وكان الضابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق فى طلب الاخلاء مرجعه فى الاصل الى وصف العين المؤجرة فى عقد الايجار ، فان ورد بالعقد أنه عن أرض فضاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت ابرام العقد ، شريطة أن يكون ما ورد بعقد الايجار فى هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة العاقدين . فان كان البين من عقد الايجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ١٢٠٢٧ مترا مربعا فقط ، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمحافظة على المباني التى تسلمها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة ، مما يدل على أن التعاقد انصب على أرض فضاء ، وأن كون الأرض مسورة أو مقاما عليها بعض المباني أمر لم يكن محل اعتبار ، ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، فان الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه احكام التشريع الاستثنائى يكون =

محكمة النقض في حكم آخر أن نص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على المباني على اعتبار الأراضي الفضاء المستغلة أو المستعملة ، في حكم العقارات المبنية ، يجعل لهذه الأراضي حكما اعتباريا مقصورا على تلك الضريبة ولا يسرى هذا الحكم الاعتباري في مجال ايجار الأماكن (٥٠ مكرر) وبينت في الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق بحكمها الصادر بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ : « أن مناط تحديد طبيعة العين

---

= قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ولا مخالفة به لظاهر نصوص العقد ولا لدلوله ، ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس .

وفي هذا المعنى حكم آخر في ١٩٧٦/١٢/٢٩ أيضا في الطعن رقم ٢١٩ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، وحكم ثان في ١٢ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٨٠٣ — ١٠٨ ( لا عبرة بتسوير الأرض أو إقامة مظلة بها ) وحكم ثالث في ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٥٥١ — ١٠٨ ( لا عبرة بوجود حجرة غير مسقوفة في الأرض المؤجرة ) .

ويلاحظ أنه حتى مع التفسير الذي ذهبت اليه محاكمنا حديثا ، فإنه متى تم الاتفاق بين مالك الأرض والمستأجر القديم الذي أقام المباني على تجديد عقد الايجار تجديدا صريحا شاملا تلك المباني ، سرت على العقد الجديد أحكام التشريع الخاص وجاز للمستأجر مثلا أن يحاسب المؤجر على الاجرة القانونية المحسوبة على أساس اجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ وأن يتمسك بعد انتهاء مدة عقده الجديد بامتداده بقوة القانون ( انظر أيضا في هذا المعنى السنيهوري ج ٦ ص ٨٩٩ ) .

وإذا كان العقد الأصلي الذي كانت الأرض الفضاء مؤجرة بموجبه مع الترخيص للمستأجر باقامة منشآت عليها ينص على أن هذه المنشآت تصبح ملكا للمؤجر بمجرد انشائها أو أنها تؤول اليه عند نهاية العقد ، فإن تجديد هذا العقد بعد انتهاء مدته تجديدا صريحا يعتبر واردا على الأرض وما أقيم عليها من منشآت صارت مملوكة للمؤجر ، لأنها ما دامت ملكيتها أصبحت للمؤجر وما دام المستأجر قد خول الانتفاع بها ، فلا مناص من اعتبار انتفاعه بها مستمدا من عقد الايجار ولو لم ينص على ذلك في العقد .

أما إذا استمر العقد ، بعد انتهاء مدته الأصلية ، يتجدد تجديدا ضمنيا للمدة المعينة لدفع الاجرة بشروطه وأحكامه الأصلية ، أو استمر ممثدا امتدادا اتفاقيا بشروطه وأحكامه ، فإنه يظل معتبرا واردا على أرض فضاء ولا يخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ( في هذا المعنى أيضا العطار في شرح أحكام الايجار سنة ١٩٧٠ ص ٢٢ ) .

المؤجرة بأنها أرض فضاء هو بما أثبت بالعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين » ( راجع هامش رقم ٤٩ ) •

ومن أحدث أحكام محكمة النقض في هذا الشأن ما قضت به بتاريخ ٨ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٥١ سنة ٥٣ ق من أن المناط في تحديد طبيعة العين المؤجرة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو بما أثبت بالعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين ، فان ورد العقد على أرض فضاء ، فان الايجار يخضع للقواعد العامة في القانون المدني ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، وبصرف النظر عن الغرض من الايجار — ولا بما يقيمه المستأجر على تلك الأرض من منشآت ؛ اذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد •

ويخلص مما تقدم من أحكام المحاكم أن العبرة في التعرف على ما اذا كانت الاجارة واردة على أرض فضاء لا تخضع الأحكام قوانين ايجار الأماكن أو بالعكس من ذلك ، هي بما جاء في العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وحقيقة ما انصرفت اليه ارادة العاقدين وقت الايجار من جعل الأرض الفضاء في ذاتها هي محل الاعتبار الأول في عقد الايجار بقطع النظر عن كونها محوطة بسور أو مشتملة على بعض المباني الثانوية وعن الغرض المتفق على أن تستعمل فيه العين بعد استئجارها ، أو جعل الاعتبار الأول في اجارة تلك الأرض لكونها مسورة أو مشتملة على تلك المباني الثانوية ، ففي الحالة الأولى تأخذ الاجارة حكم اجارة الأرض الفضاء التي لا تسرى عليها قوانين ايجار الأماكن ، ولا يمنع من ذلك كون الأرض مسورة أو مشتملة على بعض المباني الثانوية (٥٠ مكرر) • أما في الحالة الثانية — كما هي الحال بالنسبة الى الشون — فان الاجارة تعتبر واردة على مكان يخضع لقوانين ايجار الأماكن ، أي أن العبرة

---

(٥٠ مكرر) نقض مدني ٢٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٤٦ ق ،  
نقض مدني ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٥٥١ — ١٠٨ •

ليست بكون الأرض مسورة أو غير مسورة ، ولا باشتغالها على بعض المباني أو عدمه ، وإنما بقصد العاقدين الحقيقي فيما يكون له عندهما الاعتبار الأول وقت التعاقد أهو الأرض ذاتها بقطع النظر عن تسويرها ومبانيها ، أم هو الأرض محوطة بالسور أو مشتملة على ما بها من مبان (٥١) ، ولا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض (٥١ مكرر) •

غير أنه يمكن الاستئناس بذلك في الكشف عن حقيقة مقصود العاقدين فإن أوجرت الأرض لغرض لا يصلح الانتفاع بها فيه إلا بوجود السور كالثون أمكن القول بأن النية اتجهت الى مراعاة السور في التعاقد ، فتعتبر العين المؤجرة مكانا ، في حين أنها لو أوجرت لغرض يصلح الانتفاع بها فيه بغض النظر عن وجود السور ، أمكن القول بأن السور لم يكن عنصرا روعى عند استئجارها ، فيكون محل العقد أرضا فضاء ، وتقدير ذلك أمر تستقل به محكمة الموضوع من واقع تفسيرها للعقد (٥٢) • بشرط أن يكون استخلاصها سائغا •

ويلاحظ أن القول بعدم سريان قانون ايجار الأماكن على الأرض الفضاء ، وكذلك على الحالات الأخرى التي سيجيء ذكرها فيما بعد

---

(٥١) نقض مدني ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، وأيضا ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ المشار اليهما في الهامش السابق .

(٥١ مكرر) نقض مدني ٥ فبراير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٤٥٦ — ٦٥ ، وأيضا ١٨ يونيو ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ — ١١٥٢ — ١٨٣ ، و ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ — ١١٥ — ١٤ ، ١٢ مايو ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١١٢٤ — ١٤٨ ، و ٢٠ فبراير ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٤٤ سنة ٤١ ق .

(٥٢) أنظر مصطفى زعزوع في مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ١٥٠ .



باعتبارها مستثناة من سريانها ، يشمل جميع أحكام هذا القانون سواء ما تعلق منها بتحديد الأجرة أو بتقييد حق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة أو بقواعد الاختصاص . غير أن هذا القول ليس صحيحا على إطلاقه ، إذ أن هناك حالات أخرى سيجىء بيانها لا تعتبر مستثناة الا من الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وتسرى عليها سائر أحكام قانون ايجار الأماكن ( أنظر نبذة ١٥ وما يليها ) .

فإذا كانت العين المؤجرة أرضا فضاء فلا تسرى عليها أحكام التشريع الخاص المتعلقة بتحديد الأجرة ، ولا يقيد حق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة بغير ما تقيده به أحكام القانون المدنى ، ويجوز للمستأجر التأجير من الباطن إذا لم يكن في العقد ما يحظر عليه ذلك ( ٥٢مكرر ) ، ويكون النزاع الذى يثور بشأن هذه الاجارة خاضعا من حيث الاختصاص ( وكذلك من حيث الاجراءات وجواز الطعن فى أحكام فى ظل القانون ١٢١/١٤٧ ) لقواعد قانون المرافعات لا لأحكام التشريع الاستثنائى سالف الذكر . ويعتبر طلب الاخلاء من الأرض طلبا غير قابل للتجزئة ويطبق عليه حكم المادة ٢١٨ مرافعات ( ٥٢مكرر ثان )

---

( ٥٢مكرر ) فى هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٦ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذه القضية فى أن المدعى أقام دعواه طالبا فيها اخلاء المدعى عليهم من العين المبينة بالعريضة وتسليمها اليه لقيامهم بالتأجير من الباطن دون تصريح كتابى من المالك وقت التأجير من الباطن ، فدفع المدعى عليهم الدعوى بعدم الاختصاص لان المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون — فيما عدا الاراضى الفضاء — على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ... الخ . وقالت المحكمة فى ذلك أن مفهوم هذا النص أن القانون لا ينطبق على الاراضى الفضاء ومن ثم تكون مثل هذه الدعوى خارجة عن ولاية المحكمة ويتعين الحكم بعدم الاختصاص .

( ٥٢مكرر ثان ) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٨٨ سنة

ومتى فصل الحكم ولو في أسبابه اللازمة لمنطوقه بأن محل الاجارة أرض فضاء ( أو أنه ليس كذلك ) فإن قضاءه بذلك — متى صار نهائيا — يمنع الخصوم من التنازع في هذا الوصف في دعوى تالية يكون هذا الوصف هو الأساس فيما يدعيه أى الخصوم من حقوق (٥٣) .

٩ مكرر — استحداث القانون ١٩٧٧/٤٩ حكما جديدا خاصا بالمباني التى يقيمها مستأجر الأرض الفضاء — وبعد ست سنوات من صدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ اقتصت الجهات الرسمية بوجاهة الاقتراح الذى تقدمت الاشارة اليه فى الهامش ٤٥ ، فوضعت فى مشروع القانون بتعديل بعض أحكام القانون المذكور نصا يقضى باضافة مادة أولى مكررا بعد المادة الأولى من ذلك القانون تقضى بأن : « تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص من مؤجرها . — واذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب ، استمر من أنشأ الأماكن المقامة

---

(٥٣) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ١١٧٢ سنة ٤٧ ق وأيضا ٢٧ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٧٣٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١١٩ — ١٧٨ . وفى ظل قانون المرافعات السابق قررت محكمة النقض بأن القضاء الصادر قبل الفصل فى الموضوع بأن الأرض موضوع النزاع أرض فضاء لا تخضع لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ قضاء قطعى ينهى الخصومة بشأنها ويجب الطعن فيه على استقلال وفى الميعاد الخاص به ، والا حاز قوة الامر المقضى ( نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٤٨٤ — ٧٨ بشأن حكم موضوعى صدر قبل العمل بقانون المرافعات الحالى ) . أما فى قانون المرافعات الحالى ، فإن المادة ٢١٢ منه لا تجيز الطعن فى الأحكام التى تصدر فى أثناء سير الخصومة الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها أمام المحكمة التى أصدرته .

ويعتبر الحكم الصادر بعدم اختصاص المحكمة ولائيا لكون محل النزاع أرضا فضاء لا تخضع المنازعات الناشئة بشأن اجارتها للاختصاص الاستثنائى للمحاكم الابتدائية حكما منهي للخصومة أمام المحكمة التى أصدرته ، يتعين الطعن فيه على استقلال وآلا صار نهائيا . ( قرب فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٧ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٨٠ ٨٩ ق ) . . . وأنظر ما سيجىء فى السابب الآخر من هذا القسم الاول من الكتاب .

عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا الأماكن المنشأة منذ تاريخ العمل بهذا القانون » •

وقد أخذ المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بهذا الاقتراح ، بعد تعديل صياغته وتقييد حكمه بشروط معينة ، حيث نص في المادة الرابعة منه على أن :

« تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضي الفضاء (٥٤) على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكها متى توافرت الشروط الآتية :

( أ ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون •

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها ٥٠٪ على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانقفاص به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء •

(ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني •

« وإذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا » •

ويبدو لنا أن مراد الشارع من هذه العبارة الأخيرة أن تسرى

---

(٥٤) والمقصود بذلك كما أعلنت الحكومة في مجلس الشعب جميع الاراضي الفضاء ، سواء كانت اراضي دولة أو اراضي أوقاف (تراجع في ذلك مضبطة الجلسة ) •

أحكام قانون إيجار الأماكن بما فيها تحديد الأجرة والامتداد القانوني على اجارة الأرض الفضاء بما أقامه عليها المستأجر من مباني توافرت فيها الشروط المنصوص عليها ، فلا يجوز اخلاء المستأجر الذى أنشأ المباني ولا من استأجرها من باطنه ، وهذا ظاهر •

أما عن الأجرة المحددة قانونا ، فلم يبين القانون طريقة تحديدها ، رغم أنه من المؤكد أن لا تنطبق عليها أحكام تحديد الأجرة التى أوردها المشرع فى الفصل الثانى من القانون ، لأن هذه الأحكام الأخيرة وضعت لتعيين أجرة الأماكن المملوكة للمؤجر أرضا وبناء ، وجعلت الأجرة تشمل ما يوازى عائد قيمة الأرض والمباني ، فى حين أن الحالة التى نحن بصددنا تفترض أن الأرض مملوكة للمؤجر وهى التى يستحق عن قيمتها عائدا وأن المباني أقامها المستأجر على نفقته • والأصل أنه لا يصح إلزامه بعائد القيمة التى أنفقها من ماله ، الا اذا اعتبرنا أن المشرع قصد أن يعتبر المباني مملوكة للمؤجر دون مقابل منذ قيام المستأجر بإقامتها ، وهو ما نستبعده ، فلا يبقى الا أن تحمل عبارة الأجرة المحددة قانونا فى هذه الحالة على أن المقصود بها عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥ من القانون ، أى على أساس ثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء •

وقد عرضت المذكرة الايضاحية لمشروع الحكومة لهذا الشأن ، فأوضحت أن المقصود بهذا النص الحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد (٥٤مكرر) ، ولكنها لم تذكر شيئا عن كيفية حساب الأجرة المحددة قانونا •

وأيا كان الخلاف فيما يتعلق بتقدير الأجرة المذكورة فإنه من



المحقق أن نص المادة ٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يعرض للملكية المبنى التى يقيمها المستأجر وفقا لهذا النص ، فتسرى على هذه الملكية القواعد العامة المنصوص عليها فى باب الالتصاق ( المادتان ٩٢٥ ، ٩٢٦ من القانون المدنى ) مع مراعاة حكم المادة ٥٩٢ مدنى أيضا ( يراجع فى ذلك مؤلفنا فى عقد الايجار • الطبعة الرابعة • سنة ١٩٨٥ • ص ٥٠٩ وما بعدها نبذة ٢٢٥ ، نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق • الوارد بيانه بصحيفة ٥١٧ هامش ٢٠٢ من مؤلفنا المذكور . وبذات الهامش نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقمى ٨٢١ ، ٨٣٥ سنة ٥٠ ق ) •

١٠ — (ب) المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة الى هذه المنشآت — وتلحق بالأراضى الفضاء فى هذا الصدد باعتبار أنها ليست عقارات مبنية بحت ، ولا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن ، الأراضى المقام عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى اذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الايجار يكون فى الواقع واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت — وهى ليست أماكن يسرى عليها هذا القانون — لا على الأراضى المقامة هى عليها (٥٥) ، وكذلك المباني المقامة فيها مثل تلك المنشآت ، وذلك سواء توافرت فى تلك المنشآت عناصر الجدك المادية والمعنوية أو لم تتوافر (٥٥مكرر) • لأنها اذا لم تتوافر فيها عناصر الجدك المعنوية كلها أو بعضها ، لا تخرج عن أن تكون أماكن مفروشة بمعدات استغلالها وبذلك تخرج من نطاق سريان أحكام قانون ايجار الأماكن (٥٥مكرر ثان) •

---

(٥٥) انظر أيضا السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ٨٩٥ هامش ١ وهو يذهب الى أن ايجار هذه المنشآت يشمل مجموعة من الاموال الثابتة والمنقولة ولذلك فهو يعتبر ايجار منقول وعلى ذلك يخرج من نطاق تطبيق تشريع ايجار الاماكن .

(٥٥مكرر) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٩٤ .  
(٥٥مكرر ثان) انظر ما سيجىء فيما يلى .

وقد اطرء قضاء محكمة النقض على أنه متى كان الغرض الأساسى من الاجارة ليس المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المكمله له (٥٦) . والمعول عليه فى ذلك انما هو الواقع وقت العقد (٥٦ مكرر) ، ولا عبرة باستهلاك بعض الأدوات والآلات التى

(٥٦) نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، وأيضا نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ، وأيضا ٢٧ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٠٣ سنة ٤٣ ق ، و ٢ نوفمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٤٤ ق ، و ١٠ مايو ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٨٢٥ سنة ٤٤ ق ، و ١٦ ديسمبر ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٩٢٥ سنة ٤٦ ق ، و ١٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٨٤٥ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٢٨٣ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٦٨٦ ، ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٦ ق المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٢٧ ، ٣٢٨ ، نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٤١ سنة ٤٩ ق ، وقد جاء فيه : « ان ثبوت ان المقصود من الاجارة ليس المبنى فى ذاته وانما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات وان المبنى ليس الا عنصرا ثانويا يجعل العقد لا يخضع لقوانين ايجار الاماكن ( فى واقعة الدعوى ان المكان المؤجر مزود بالآلات مطحن ، فاعتبر المكان ثانويا بالنسبة للآلات ) ، نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٥ سنة ٤٦ ق ، العطار ط ٢ ص ١٧ هامش ٣ ( فى واقعة الدعوى العين المؤجرة محل تجارى لخدمة وتجديد السيارات ) .

(٥٦ مكرر) نقض مدنى ٥ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٤٩٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أنه وان كانت المادة الاولى من قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة قد اخضعت لاحكامها كافة الاماكن ايا كان الغرض الذى اجرت من أجله ، ألا ان شرط ذلك ان يكون المكان بذاته هو محل الاعتبار فى التعاقد . فاذا كان الغرض الأساسى من ايجار ليس المكان فى ذاته بل ما اشتمل عليه من عناصر مادية أو معنوية ، وان المكان لم يكن الا عنصرا ثانويا ، فان الاجارة تخرج عن نطاق تطبيق قوانين ايجار الاستثنائية ، وتخضع لاحكام القواعد العامة فى القانون المدنى ، واذا انصب ايجار على منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية التى تتمثل فى عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والموقع التجارى ، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى ، وان العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد ، الى أن يقوم الدليل على ما يناقض ذلك . لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن مورث المطعون ضدهم قد أجر للطاعن =

انصب عليها التعاقد (٥٦ مكرراتان) • ولا يمنع من ذلك أن تكون تلك المباني قد قدرت لها منذ انشائها أجره قانونية وفقا لقوانين ايجار الأماكن أو تحددت لها أجره قانونية بواسطة لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أو في القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أو في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ طبقا لما تقدم في نبذة ٧ ، لأن هذه اللجان تختص بتقدير القيمة الايجارية للمبنى في ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص له فيما بعد • فإذا خصص بعد ذلك لمنشأة تجارية أو صناعية خرج بذلك من نطاق الأجرة القانونية ولم يعمل في شأنه بتقدير اللجنة (٥٧) •

= محل النزاع « بوفيه » بما اشتمل عليه من منقولات وعدد ، وقد اقر الطاعن بقائمة المنقولات الملحقه بالعقد ، بأن يدير البوفيه ادارة حسنة ويحافظ على المنقولات وسمة المحل وعملائه ، ولم يقدم أمام محكمة الموضوع ما يناقض ذلك ، فان المحكمة اذ استخلصت في حدود سلطتها التقديرية — وعلى ما أفصحت عنه مدونات حكمها المطعون فيه — من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته ، ان الغرض الاساسى من الاجارة ليس هو المكان في ذاته بل ما للمحل من سمة تجارية وعملاء واذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك عدم خضوع العين المؤجرة لقوانين الايجار الاستثنائية — للاسباب السائغة التى أوردها في مدوناته ، دون أن يخرج في تفسيره لعبارات العقد عن مدلولها ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ويكون النعى عليه في هذا الخصوص مجرد جدل في تقدير الدليل لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض •

(٥٦ مكرراتان) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٨٤٥ سنة ٤٨ ق •

(٥٧) انظر استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٤٧ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن صدور قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية بتقدير أجره مبنى معين في حدود اختصاصها ليس حجة على أن الاجارة التى ترد فيما بعد على هذا المبنى وما أنشئ فيه من متجر أو مصنع تكون خاضعة لاحكام الاجرة القانونية التى تنص عليها قوانين ايجار الأماكن ، بل يجوز اثبات أن محل الاجارة ليس المبنى في ذاته بل المتجر أو المصنع بمختلف مقوماته بما في ذلك اجارة المبنى وحينئذ لا يكون ثمة محل لعمال الاجرة التى حددتها اللجنة ويعمل بالاجرة التى اتفق عليها الطرفان ، وفي هذا المعنى بنها الابتدائية ( الدائرة السادسة ايجارات ) بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٨٠ في القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٧٩ مدنى كلى بنها ( قضية شركة جركو ضد شركة الشريف للبلاستيك ) •

وقد قضت محكمة مصر الوطنية تطبيقا لذلك بأن المقصود بلفظ الأمكنة locaux الوارد بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة التي تقوم بين مستأجر وابطور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الايجار المتعاقد عليه بالاستناد الى نص المادة ٣ من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصوصي هذا الأمر ولو ثبت أن الوابطور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب من البناء إذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتقويم الأجرة ، بل المقصود هو ما اشتمل عليه البناء من أدوات الوابطور وآلاته والتي لا يعتبر العقد بدونها منصبا على وابطور طحين الذي هو الغرض الأول من الاجارة(٥٨) .

وقضت أيضا بأنه إذا أجرت مذبغة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجر مسئولا عن ادارتها بالكهرباء وعن العوائد ورسوم الرخصة ، فإن الغرض الأول من الاجارة هنا ليس هو المكان المعنى في حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التي بدونها لا يكون للمكان المبنى أية قيمة في نظر المستأجر ومن ثم لا يسرى قانون ايجار الأماكن على النزاع المطروح(٥٩) .

وبأنه إذا ثبت من نصوص عقد الايجار ومن ظروفه وملابساته

---

(٥٨) مصر الوطنية ٢٠ اكتوبر ١٩٤٥ المحامة ٢٧ — ٦٤٤ — ٢٧٥ ، وفي هذا المعنى أيضا استئناف مختلط أول يونيه ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ١٣٢ ) . وفي ظل التشريعات الاستثنائية التي صدرت خلال الحرب العالمية الاولى وفي أعقابها حكم أيضا بأنه وأن كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضي بتقييد أجور الامكنة يطبق على الامكنة المؤجرة للسكنى كما يطبق على الامكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى الا أنه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على اجارة وابطور لحلج القطن إذ أن الغرض الاصلى من الاجارة في هذه الحالة هو آلة الحلج نفسها لا المكان الموضوعه فيه ( طنطا الجزئية ١٨ مارس ١٩٢٢ المجموعة ٢٣ — ١٧١ — ١١٦ ) .

(٥٩) مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ في القضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١ ، وأيضا ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ٤/١٨٩ .



أن الغرض الأول من الاجارة لم يكن المكان المبني في حد ذاته بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجاري للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضا من موقعه التجاري ورواج تجارته من قبل ، فان الدعوى التي يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها في مثل هذه الصبورة الى أجرة المثل للمبنى وحده في أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة في حكم الأمر رقم ٥٩٨ (٦٠) . وقضت محكمة النقض بأن ورود الايجار على منشأة

---

(٦٠) مصر الوطنية ١١ نوفمبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٥ — ٢٧٦ ، وفي هذا المعنى أيضا استئناف مختلط أول يونيه ١٩٤٨ المشار اليه آنفا ، مصر الابتدائية بهيئة استئنافية ٦ سبتمبر ١٩٦١ في الاستئناف رقم ١١٢ سنة ١٩٦١ استئناف مستعجل مصر وقد جاء فيه « انه ظاهر مما تقدم أن محل التعاقد لم يكن هو ذلك الجزء من المحل التجاري الذي يملكه المستأنف عليه بقدر ما هو استغلال عملاء المحل وشهرته التي يتبين أن المحل في وضع ثانوى بالنسبة اليه وهو ما يجعل العقد — بحكم ما يبدو ظاهريا من نصوصه — بعيدا عن أن يكون منصبا على مكان مبني وبالتالي فانه يصبح بمنأى عن أحكام القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ » . قرب أيضا نقض مدنى ٢٩ يناير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٣٩٥ — ٥٧ ملخص فيما يلى في نبذة ١٤ هامش ١٣٠ .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بأنه من المقرر قانونا أن الجدك هو المجموعة القانونية لمقومات المتجر أو المصنع . وهذه المقومات منها ما هو مادي ومنها ما هو معنوي ، والآخر هو العنوان والاسم التجاري والحق في الاجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية . ويشترط لاعتبار العين المؤجرة جدكا أن يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقي العناصر وأن المقصود بالايجار هو تلك العناصر الأخرى وأن المكان ما هو الا شيء تابع لتلك العناصر . . ولما كان البادى من العقدين المؤرخين ٢٧ أغسطس ١٩٦٤ سند المستأنف في دعواه أحدهما بايجار شهرى قدره ١٤ جنيها لاستعماله مخزن للنقل والآخر بايجار قدره ١٦ جنيها شهريا لاستعماله مكتب للنقل بالسيارات ، وقد ذكر في العقدين أن الايجار بالجدك ، والعقد الثانى مزيل ببيان المنقولات المعتبرة جدكا بالمحل المؤجر ، وهى عبارة عن باب زجاجى كبير وباب زجاجى للمكتب داخلى ومكتب خشب زان وكرسى وقواعد خشبية . أما العناصر المعنوية وهى الاسم والسمعة والعنوان والعملاء فلم يتناولها العقدان ، ومن ثم يكون الايجار الوارد على المحلين موضوع النزاع لا يعتبر ايجار جدك كما وصفه المؤجر ، والعبرة ليست بتسمية العقد ايجار جدك بل بحقيقته وتوافر مقومات هذا الايجار ، فأذا انتفت هذه المقومات انتفى تطبيق أحكامه ( استئناف القاهرة « الدائرة الخامسة عشر ايجارات » بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٧٨٣ س ٨٦ ق ) .

تجارية يعتبر قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هي محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد (٦٠ مكرر) .

وبالعكس من ذلك أنه اذا ذكر فى العقد أن العين المؤجرة سكن وليست متجرا أو مصنعا ، فتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن (٦٠ مكرر ثان) .

= غير أنه يلاحظ أن استعمال الحكم لفظ الجذك فى هذا المقام يثير لبسا ، لما جرى عليه استعمال هذا اللفظ فى مجال تطبيق المادة ٢/٥٩٤ مدنى الخاصة بالنزول عن الايجار تبعا للبيع الاضطرارى للجذك ، فى حين أنه يبين من وقائع هذه القضية أن الامر فيها لا يتعلق بذلك بل بخضوع أو عدم خضوع محل الاجارة لاحكام الاجرة القانونية .. وهذا ما يوجه قول المحكمة أنه يشترط أن يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقى العناصر الداخلة فى الاجارة . أما لو كان موضوع القضية جواز النزول عن الايجار لمشتري الجذك المبيع اضطراريا أو عدم جوازه ، فإن هذا الشرط لا يكون له محل اذ يكفى حينئذ بما اشترطته المادة ٢/٥٩٤ مدنى من كون العقار المؤجر قد أنشئ به متجر أو مصنع ( فى هذا المعنى نعمان جمعة ص ٤١ انظر ما سيجىء فى نبذة ١٩٦٦ ) .

وقد راعت ذلك محكمة النقض فى حكميها الصادرين أولهما بتاريخ ١٨ مايو ١٩٦٧ ( المحاماة ٤٨ — ١٢٦ — ٣٠٨ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١٠٥٤ — ١٥٦ ) وثانيهما بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ ( مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ) المشار اليهما فى الصفحة التالية .

(٦٠ مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ومجلة القضاة يناير — يونيو ١٩٨٤ ص ٣٢٧ وقد جاء فيه أنه اذا كانت المقومات المعنوية التى تتمثل فى عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والموقع التجارى هي عماد فكرة المتجر وأهم عناصره باعتبارها المحور الذى تدور حوله العناصر الاخرى بحيث يترتب على غيبتها انتفاء فكرة المتجر ، فإن لازم ذلك أنه اذا انصب الايجار على منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية على النحو المتقدم أو بعضها ، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هي محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد ، الا أن يقوم الدليل على ما يناقض ذلك . لما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الاوراق أن محل عقد النزاع سينما ريفولى وهو اسم تجارى وتشمل الى جانب المبنى ما يحويه من عدد وآلات وتركيبات ، وكان المطعون ضدهما الاولان قد أقرا أمام محكمة أول درجة أن العين المؤجرة كانت تدار فى ذات النشاط الذى أوجرت من أجله ومنذ سنوات سابقة على التعاقد ، وكان ذلك يكفى لاكتسابها السمعة التجارية نتيجة تردد العملاء عليها خلال تلك الفترة بحيث يتكون منها ومن =

كذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ٣١ مايو سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٢ سنة ٤٧ ق ، ( مجلة القضاة عدد يناير — يونيو سنة ١٩٨٤ ص ٣٦٨ بأن : « اشتمال الاجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل ايجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر ، ينأى بالاجارة عن تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ( ومثله نقض مدنى ٢٢ مارس ١٩٨٤ فى الطعنين ٤٨١ ، ٣٩٩ سنة ٥٣ ق • عن محطة بنزين لتموين السيارات • وجاء به : أن المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على الأماكن التى يكون الايجار فيها واردا عليها بصفة أصلية ، فإذا كان المكان المؤجر مهياً لاستعماله فى عمل تجارى أو صناعى أو مهنى فإنه لا يكون مقصودا بالايجار لذاته ويخرج عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن ) •

ويستوى فى ذلك أن يوصف العقد بأنه عقد ايجار أو أن يخلع عليه وصف أى عقد آخر (٦١) • وتكون العبرة هى بحقيقة ما اتجهت اليه

---

= المبنى وما يحويه من عدد وآلات منشأة تجارية لا يخضع عقد ايجارها لقوانين ايجار الأماكن •

(٦٠ مكرثران) نقض مدنى ٨ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٤٧ ق • وقد جاء فيه أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته : « أن الثابت من عقد الايجار موضوع الدعوى ومن كشف محتويات الشقة المؤجرة المرافق لعقد التنازل عن الايجار الصادر من المستأنف الاول ( المطعون ضده الثالث ) للمستأنفين الثانى والثالث ( الطاعنين ) أن هذه العين مسكن وليست متجرا أو مصنعا ، ومن ثم لا يجدى المستأنفين الاحتجاج بنص المادة ٥٩٤ مدنى ، ويكون طلب التحقيق المبدى منهم فى هذا الصدد غير منتج فى النزاع ، وأذ كان هذا الاستدلال من الحكم له أصله الثابت بالاوراق ويسوغ النتيجة التى انتهى اليها من نفى وجود فكرة المتجر أصلا فى شقة النزاع ، فإن ما يثيره الطاعنان بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى كفاية الدليل الذى استندت إليه محكمة الموضوع وهو ما لايجوز اثارته لأول مرة أمام هذه المحكمة » .

(٦١) القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢٢ ) ١٧ مايو ١٩٦٧ فى القضية ١٩٦٧/٣٣٥ مدنى كلى القاهرة المرفوعة من السيد / صلاح الدين مصطفى صبرى صاحب محل زهور النيل هيلتون بفندق هيلتون ضد الفندق المذكور ، =



ارادة المتعاقدين كما هي مستفادة من ظروف التعاقد وملابساته وأحكامه التي ارتضاها الطرفان (٦٢) .

= وقد تأيد استئنافيا بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٦٩ في الاستئناف رقم ١٤٠٦ سنة ١٩٨٠ ق ، وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه لما كان الثابت من استعراض أحكام العقد المبرم بين المتداعين في ٢٣ سبتمبر ١٩٥٨ أن عبارته الواضحة مبنى ومعنى أظهرت أن طرفيه حرصا على تسميته بعقد التزام وصدر بأنه لما كان المدعى كملتزم يرغب في أن يحصل من هيلتون على ترخيص لبساشة نشاطه ببيع زهور وطلوى وسيجار وسجاير ، وكان الفندق يرغب في اعطاء الملتزم هذا الترخيص للغرض المتقدم طبقا للشروط والاوضاع المبينة بالعقد والتي وافق عليها الملتزم ثم توالى الشروط تفرض على المدعى قيودا ، منها أن هذا الأخير ليس له أن يغير من نشاطه هذا والا يقوم بمجرد الاصلاح أو الزخرفة الا باذن سابق من هيلتون وبمعرفة مزخرفين حددهم العقد ، وخول البند الثالث لهيلتون حق الدخول بمكان الترخيص في أى وقت لأجراء أية تعديلات معمارية أو تحسينات للفندق أو أى جزء منه دون أن يكون للملتزم حق الاعتراض أو المطالبة بتعويض ، وكل ما له أن يعنى من الاتاة عن المدة التي يطلب اليه فيها ترك المنطقة — منطقة الترخيص — وفرض الفندق على الملتزم أن يؤمن على عماله لدى شركات التأمين التي يقبلها هيلتون بالمبالغ التي يرتضيها ومنع الملتزم من وضع أى علامة أو لافتة الا بعد موافقة كتابية من الفندق ، كما منع من استعمال أى اسم سوى الاسم المحدد بالعقد ، كما فرض على الملتزم الكيفية التي يباشر بها نشاطه والاسعار التي عليه أن يلتزمها وجعل العقد الملتزم وعماله خاضعين للوائح الفندق الذي له الحق في اعتماد أو رفض التحاق عمال الملتزم ومستخدميه بالعمل لديه أو استمرارهم فيه ، وهذه القيون جعلتها تنأى بالعقد عن أن يكون عقد ايجار مجرد مكان إذ جعلت المدعى خاضعا لأشراف الفندق ومراقبته ، وهذا ليس شأن مستأجر المكان ، كما يبين منها في وضوح أن الفندق يرمى أساسا من هذا التعاقد أن يؤدي خدمة لنزلائه ( الفندق ) ورواده بالسعر المناسب وبالكيفية التي تتفق ومكانته بين فنادق الدرجة الاولى ، وفي الوقت ذاته تهيأت للمدعى فرصة للانتفاع ليس بالمكان مجردا بل بمقوماته من اسم تجارى ووصفه لفندق كهيلتون ومجهزا بمعدات التكيف والاضاءة ، وبذا فقد حق عليه أن يؤدي مقابل هذا كله المبلغ المتفق عليه ليشمل هذه العناصر مندمجة اندماجا كاملا يستحيل معه تجزئته أو تقسيمه بين المحل وبين مقوماته الأخرى ، ومؤدى هذا أن العقد سند دعوى المدعى ليس عقد ايجار انما هو عقد ذو طبيعة خاصة نظمها عاقداه دون أن يكون لازمة المساكن أثر في حرية التعاقد . . الأمر الذي ينبنى عليه الا تخضع علاقتهما للقوانين الاستثنائية بدءا بذلك القانون ١٩٤٧/١٢١ وما تلاه من تشريعات لتحديد الأجرة ، ومن ثم فان هذه المحكمة المنوط بها نظر الدعاوى المدنية الكلية بأنواعها المختلفة بما فيها أنزعة الأيجارات تقضى برفض الدعوى وتبعا لهذا القضاء واعمالا للمادتين ٣٥٦ و ١/٣٥٧ مراعات يتعين الزام المدعى المصاريف شاملة أتعاب المحاماة . » . (٦٢) قرب ما تقدم بشأن الأرض الفضاء في نبذة ٩ وما سيجيء في نبذة ١٤ .



وتطبيقا لذلك قضت محكمة كفر الشيخ الابتدائية بأن قانون ايجار الأماكن لا يسرى على اجارة مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسى منه هو استغلال رخصة صرف السكر (٦٣) •

وقضت محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٦٩ فى القضية رقم ٦٢٤ سنة ٨٦ ق بأنه اذا تبين للمحكمة أن الغرض الأساسى من التأجير هو المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة بحيث بدونها لا يكون للمبنى أية قيمة فى نظر المستأجر ••• لأن المقصود من التأجير هو آلات المصنع أو المطحن أو رخصة صرف السكر فى مصنع الحلوى ، وخلاصة القول أنه اذا كانت المنشآت ، صناعية أو تجارية ، تفوق أهميتها أهمية قيمة تلك الأراضى بحيث يعتبر الايجار واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت وغير شامل الأرض الا بصفة ثانوية تبعية ، فانها لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن على الاطلاق تغليا للأهم على المهم •

وطبقت محكمة النقض ذلك أيضا فى حكم قال على اجارة مخبز بأدواته حيث قالت أن الغرض الأساسى من اجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى (٦٤) •

وقضت محكمة النقض فى صور أخرى بأنه متى استخلصت محكمة

---

(٦٣) كفر الشيخ الابتدائية ١٧ مارس ١٩٥٣ المجموعة ٥٥ — ٢٧٨ — ١٠٨ ، انظر أيضا الجيزة الابتدائية ( الدائرة ٥ ) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٦١٦ بشأن ايجار مخبز بعدده وأدواته ورخصته وسمعته التجارية ، وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٨ أبريل ١٩٦٦ فى القضية ٦٧٤ سنة ١٩٦٥ بشأن مخبز آخر .

(٦٤) نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٨ ق . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، ٢٦ أبريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٢٤ — ٢٢١ ، ٢٧ فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٤٤٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٤٣ سنة ٤٩ ق ، و ١٢ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٥٤٩ سنة ٤٩ ق .

الموضوع في حدود سلطتها التقديرية من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأساسي من اجارة المحلج ليس هو المبنى في ذاته وانما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبنى ليس الا عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فان هذه الاجارة لا يسرى عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ ولو لم تتوافر في المحلج العناصر المعنوية للجدة (٦٤مكرر) .

وقضت بذلك محكمة النقض أيضا بتاريخ ٢ نوفمبر ١٩٧٧  
( في الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٤٤ ق ) وجاء فيه قولها :

(٦٤مكرر) نقض مدني ١٨ مايو ١٩٦٧ المحامة ٤٨ — ١٢٦ — ٣٠٨  
مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١٠٥٤ — ١٥٦ . وفي هذا المعنى أيضا وفي  
العبارات ذاتها تقريبا نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض  
٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ، نقض مدني ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٨٣  
سنة ٤٨ ق .

وأيضا نقض مدني ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ —  
١٠٣ وقد جاء فيه أنه « لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه  
قد ثبت من الإيجار أن المستأنف ( الطاعن ) قد استأجر من الحارس دار  
سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفى الشتوى بقصد استعمالها دارا  
لعرض الافلام السينمائية والعروض المسرحية وليس له استعمالها لغير ذلك ،  
ومنع المستأجر من استعمال المبنى في غير الغرض المتفق عليه ما يقطع بأن  
الغرض الاول من الاجارة لم يكن المبنى في حد ذاته ، بل استغلال اسم السينما  
التجاري الذي حرص الطرفان على ابرازه في العقد ، وما يحققه المستأجر  
من ربح من وراء الاستغلال ، وأذ كان ذلك فان اجرة السينما لا تخضع  
للتخفيض المنصوص عليه في القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين الملحقه ، ويبين  
من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص  
العقد وظروف الدعوى وملابساتها أن الغرض الاصلى من الاجارة لم يكن  
المبنى في حد ذاته . وانما المنشأة بما لها من سمعة تجارية ، ورتبت على ذلك  
قضاءها برفض طلب تخفيض اجرة المبنى وهو استخلاص موضوعي سائغ  
يكفي لحمل الحكم ، ذلك أنه متى كان الغرض الاساسي من الاجارة ليس  
المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال  
الصناعي أو التجاري بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه  
الاجارة لا تخضع لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المكمله له .

وأيضا نقض مدني ١٣ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق  
المحامة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٠ في الطعن ١٦٨٦ ،  
١٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، أول فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤٥ سنة ٤٦ ق .

« وحيث ان الطعن أقيم على خمسة أسباب ، تنعى الطاعنة بالأسباب الثلاثة الأولى منها وبالوجه الأول من السبب الخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في فهم الواقع في الدعوى والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك تقول ان الحكم لم ينفذ عين النزاع لقانون ايجار الأماكن على سند من أن الاجارة تنصب بصفة أصلية على منشأة مقامة على عقار يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة اليها ، حالة أن عبارات العقد واضحة وصريحة في تحديد محل الايجار بالمباني المكونة منها محطة البنزين المؤجرة بما لا مجال معه لاضافة عناصر أخرى كالأرض المقامة عليها والمنشآت القائمة فيها للقول بأن قيمة المباني ثانوية بالنسبة اليها ، بالاضافة الى أن ذلك فيه خروج عن مؤدى عبارات العقد الصريحة القاطعة ومسح لدلولاتها ، فانه ينطوى على الخطأ في فهم الواقع في الدعوى ، اذ لم تشتمل الاجارة وفقا لصريح عبارات العقد الا على مباني محطة البنزين دون الأرض المقامة عليها ولم يرد بها بيان عن منشآت فيها سوى ظلمبتى البنزين اللتين لم يدخلهما الطرفان في مشتملات محل الايجار لأنهما مملوكتان لشركة مصر للبترول .

« هذا الى أن الحكم لم يعن بالرد على ما أثارتته من دفاع قائم على أن الاجارة انصببت على مبنى ولم تشمل أرضا فضاء أو أية منشآت أخرى وهو ما يعيبه بالقصور في التسبيب .

« وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن تفسير الاتفاقات والمحركات لتعرف حقيقة القصد منها يدخل في سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك ما دامت لم تخرج عما تحتمله عبارات الاتفاق ، والعبرة في هذا المقام هي بما تفيده العبارات بأكملها وفي مجموعها ، لا بما تفيده عبارة معينة منها . لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي الذي أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن العقد هو عقد ايجار منشأة تجارية ولا ينصرف الى مجرد المباني على قوله : « ... أنه يبين من مطالعة عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٧/٢/٥ ومحضر استلام المدعى عليها — الطاعنة — والمؤرخ بنفس التاريخ

وملحق عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/١١/٣٠ أن محطة البنزين المؤجرة للمدعى عليها مؤجرة باعتبارها منشأة تجارية ، وأن عناصر المادة ٢ المبينة بعقد الايجار والمصفحات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة منه وبمحضر التسليم المؤرخ ١٩٦٧/٢/٥ كذلك تفيد جميعها أن البناء المقام عليه المنشأة ليس الغرض الأساسى من الايجار وأنه ليس الا مجرد عنصر ثانوى ، وقد شمل العقد اجارة المباني باعتبارها عنصرا من عناصر العين المؤجرة ، وليس واردا على المباني في ذاتها ، لما كان كل ذلك ، فانه لا يكون هناك مجال لانطباق أحكام قانون ايجار الأماكن على العين موضوع النزاع » . ، وكان هذا الذى قرره الحكم يتفق وصريح ما نص عليه في العقد من أن محله محطة بنزين لتموين السيارات مقامة على مساحة قدرها ٤ قيراط و ٦ أسهم تعادل ٧٤٥ مترا ، وأنها تشتمل بالاضافة الى المباني المقامة على جزء منها على الطلمبات والخزانات الأرضية والآلات والمعدات اللازمة لتشغيلها والواردة تفصيلا في الصفحات الثالثة والرابعة والخامسة من صفحات العقد وفي محضر التسليم ، وأن المؤجر — المطعون عليه — يلتزم باستيفاء اشتراطات الموافقة على الترخيص بعد اخطاره بها وأن المستأجرة الطاعنة تتعهد بدفع أجور ومستحقات هيئة التأمينات الاجتماعية عن العمال الثلاثة القائمين بالعمل وقت التعاقد خلال مدة التأجير المتعاقد عليها .

« لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه لا يكون مخالفا للقانون اذ انتهى الى أن الاجارة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ، ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الاجارة ليس هو المبنى ذاته ، وانما المنشأة التجارية بما تشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة اليها ، فان الاجارة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن . لما كان ما سلف وكانت المحكمة لم تخرج في تفسيرها عبارات العقد عن مدلولها وأقامت الحقيقة الواقعة التى استخلصتها على ما يقيمها ، بما لا تكون معها ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم



تخالفها وتترد عليها استقلالا ، فان ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من مسخ لعبارات العقد وخطأ في فهم الواقع وقصور في التسبيب لعدم الرد على بعض أوجه دفاعها يكون على غير أساس •

وقد أطرده قضاء المحاكم على أن المكان المزود بمعدات وآلات ومنقولات تجعله صالحا للاستغلال في نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى كانت لها الاعتبار الأول في الاجارة بحيث يعتبر المكان ثانويا بالنسبة لها ولو لم تشمل الاجارة أيا من العناصر المعنوية التى تكون الجدك لا يعدو على الأقل أن يعتبر مكانا مفروشا ويخرج بذلك من نطاق تطبيق أحكام ايجار الأماكن سواء فيما يتعلق بتحديد الأجرة أو بالامتداد القانونى •

وقد قضت بذلك محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢٢ ايجارات ) فى ١٩/١١/١٩٨٤ فى القضية رقم ٨٣٠٢ سنة ١٩٨٣ كلى ايجارات حيث قررت : « وحيث انه متى كان ذلك وكان قد تبين للمحكمة بأن وصف الجدك فى التعاقد موضوع التداعى مخالف للقانون ، وانه وبما للمحكمة من سلطة فى تكييف التعاقد الحاصل بين طرفيه ، وكان الثابت للمحكمة من مطالعتها لتمهيد التعاقد أن موضوع التعاقد هو المننى بأكمله وما به من منقولات ومفروشات موضحة تفصيلا بالقائمة الملحقة بالتعاقد والموقع عليها من أطرافه ، وان التعاقد ينصب أيضا على التليفون المعطى له رقم ٨٤٥٨٢٨ ، وكذا الاستعانة بالترخيص السابق صدوره للمدعى عليه الأول لاستخراج ترخيص آخر بأى صناعة دون النجارة • وحيث انه هديا بما تقدم يكون البين للمحكمة من ظروف التعاقد الخاص بين المدعى والمدعى عليه الأول أنه ينصب أساسا على العقار المملوك للمدعى عليه الأول وما به من منقولات وأثاث ومفروشات باعتبارها القدر اللازم لزاولة النشاط التجارى • والمدعى وشأنه فى اتخاذ ما يراه مناسبا لطبيعة النشاط الذى يزاوله بالعين وما يتطلبه ذلك من أجهزة وآلات ومعدات تتفق مع نشاطه الذى يزاوله ،

وبذا يكون البين للمحكمة أن الايجار موضوع التداعى ينصب على عقار المدعى عليه الأول وما به من منقولات ، أى عقد ايجار مفروش • • • » •

وقد أقرت محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ٢١ ايجارات ) هذا القضاء بحكمها الصادر بتاريخ ٧ مايو ١٩٨٥ فى الاستئناف رقم ١٠١/١٩٦٤ ق (٦٤مكرر) •

غير أنه يلاحظ أنه اذا عقدت اجارة على حدة عن المكان القائم فيه المتجر أو المصنع وأبرمت فى الوقت ذاته اجارة أخرى عن المتجر أو المصنع ، فان ابرام هذه الاجارة مع المستأجر نفسه لا يمنع من سريان التشريع الاستثنائى على اجارة المكان ولا يفقد المستأجر حقه فى الاستمرار فى العين المؤجرة وفقا لذلك التشريع (٦٥) •

ويرى البعض أنه حتى فى الحالة العكسية يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة وتعيين ما يقابل منها أجرة المكان وحده وما يقابل

---

(٦٤مكرر) فى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، ١٣ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق ، المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقمى ١٦٨٦ و ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق وأول فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٥ سنة ٤٦ ق ، و ٢٢ مارس ١٩٨٤ ، و ٣١ مايو ١٩٨٢ مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨٤ ص ٣٦٨ •

وأىضا نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٢١٢ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أن أشتمال العقار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل ايجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل مزايا تلك العناصر يجعل الاجارة غير خاضعة لاحكام قانون ايجار الاماكن •

وكذلك حكم محكمة النقض بتاريخ ١١ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٠٢ سنة ٥١ ق • ويؤخذ منه بمفهوم المخالفة أن الحكم باخلأء جراج النزاع استنادا الى أنه غير خاضع لقانون ايجار الاماكن باعتبار أن الايجار يشمل مجموعة من الخدمات هى العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكانى ذاته يكون صحيحا اذا بين المصدر الذى استقى منه ما خلص اليه فى قضائه •

(٦٥) استئناف مختلط ٢ مايو ١٩٤٤ ( ٥٦ ص ١٣٩ ) •

أجرة عناصر المأجور الأخرى ويقول انه اذا كان ذلك لا يمكن أن يؤدي الى خفض الأجرة الاجمالية المتفق عليها في الحالات التي يكون فيها المكان المؤجر مما يخضع في أجرته الى حكم المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ فانه يمكن أن يؤدي الى شيء من التخفيض اذا كان المكان مما تسرى على أجرته أحكام المواد ٥ مكررا ( ١ و ٢ و ٣ و ٤ ) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبالقانون رقم ١٦٨/١٩٦١ (٦٦) .

ولكننا لا نقر هذا الرأي ، طالما أن المفروض أن الايجار وارد على المتجر أو المصنع الذي لا يعتبر المكان الا عنصرا ثانويا أو تبعا مندمجا فيه وطالما أن العاقدین لم يفردا للمكان أجرة خاصة ، وذلك لأن الجزء الأكبر من الأجرة وهو الذي يقابل الانتفاع بما عدا المكان من مقومات المتجر أو المصنع لا يخضع لتحديد قانوني ، ولأن المكان لا يصح ازاء دوره الثانوي في محل الاجارة أن يكون له كيان خاص من حيث أجرته .

وطبقت المحاكم ذاك أيضا على المنشآت الزراعية ، فرفضت تطبيق قانون ايجار الأماكن على عقد ايجار حديقة يشتمل على فيلا لسكن مستغلها (٦٧) .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة النقض بأنه اذا ثبت من العقد أن العين المؤجرة هي الأرض وما عليها من مبان وملحقات عبارة عن مكتب وصالتين . . . وأن الاجارة انصبت بصفة أساسية على الأرض وما عليها من مبان بقصد استغلالها كمحطة خدمة وتموين السيارات ، وهو ما

---

(٦٦) في هذا المعنى عصام الدين حواس في شرح قانون تخفيض اجارات المساكن ص ١١ .

(٦٧) مصر الدائرة ١٩ في ٨ ديسمبر ١٩٥٧ في القضية ٥٥ لسنة ١٩٥٧ .

يقطع بأن العقد وارد على مكان وليس منشأة تجارية وأنه لا يشتمل على أية عناصر أخرى مادية أو معنوية ، فإنه يخضع لقانون ايجار الأماكن (٦٧ مكرر) .

١١ — ( ج ) الأموال العامة — من المسلم أن الأموال العامة ، ولو أنها لا يجوز التصرف فيها ، يجوز اعطاء منفعتها الى شخص في مقابل جعل معين ، مثل ذلك الترخيص بالانتفاع بأرصدة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطئ البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف محطات السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية الخ . ولا يكون تخويل الانتفاع بهذه الأموال بموجب عقد ايجار مدنى بل بموجب عقد ادارى يخضع لأحكام القانون الإدارى دون أحكام القانون المدنى (٦٨) ، فلا تسرى عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن التى

---

(٦٧ مكرر) نقض مدنى ٢٢ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقمى ٣٩٩ ، ٤٨١ سنة ٥٣ ق ، وايضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٢ سنة ٤٧ ق . مجلة القضاة يناير — يونيو سنة ١٩٨٤ ص ٣٦٨ .

(٦٨) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٤٠٧ . وقد جاء فيه أن الترخيص للأفراد باستعمال الاموال العامة مقابل رسم لا يجعله عقد ايجار .

نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ١٩٠ — ٣٤ . وقد قضى بأن الاسواق العامة التى تقيمها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة الأخرى ، وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الاموال العامة ، وتصرف السلطة الادارية فى هذه الاموال لا يكون الا على سبيل الترخيص ، وبطبيعته مؤقت ، وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله ، وكل أولئك من الاعمال الادارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الادارى طبقا لقانون مجلس الدولة .

وانظر ايضا نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٤٧٣ ، ٧٢ ، وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ فى الطعن رقم ١١٠ سنة ١٣ ق مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٤٤٥ — ٥٩ ، فهرس أحكام النقض فى ربع قرن ج ١ ص ٣٠٢ نبذة ١٥ وقد جاء فيه أن تصرف السلطة الادارية فى الاملاك العامة لانتفاع الافراد بها لا يكون الا على سبيل =



ما وضعت الا لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (٦٩) • وقضت محكمة الاسكندرية الوطنية بأن تصريح الادارة للأفراد بالانتفاع بمال عام هو تصريح صفته الغالبة التسامح *tolérance* والوقتية *Précarité* والزوال مجرد قيام المصلحة العامة ، فان جاز القول بأنه عقد ايجار فانه يقيد بضوابط القانون الادارى وما تمليه المصلحة العامة (٧٠) •

ونفت محكمة النقض عن مثل هذا العقد صفة الايجار واكتفت بذلك فى بعض أحكامها لاستبعاد تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليه ، حيث قررت فى حكم لها بتاريخ ٨ ديسمبر ١٩٤٩ أنه اذا كان العقد الحاصل بين مصلحة السكك الحديدية وشخص آخر عن مقاصف بعض محطاتها ، ولو سمي عقد ايجار ، يتضح من مجموع ما حواه من نصوص

---

= الترخيص *concession* والترخيص بطبيعته مؤقت غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما — لداعى المصلحة العامة — الحق فى الفائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ثم هو — عدا ذلك — خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه . وأعطاء التراخيص ورفضه والرجوع فيه — كل أولئك أعمال ادارية بحكم القانون العام ، ثم أن كون الترخيص يصدر فى مقابل رسم يدفع لا يخرج به عن طبيعته تلك ولا يجعله عقدا لايجار .

وايضا نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ الواردة بعض أسبابه فى الصفحة التالية . وايضا نقض مدنى ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٩٠ سنة ٥١ ق ، و ٢٢ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٥٢ ق .

(٦٩) فى هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ وقد جاء فيه أنه « بالنسبة للمباني التى تقام داخل المنفعة العامة مثل الكبائن التى تقام على الشاطئ لا ينطبق عليها القانون لانها ليست مخصصة لغرض دائم للسكن بل للسياحة والاصطياف ، سواء مفروشة أو غير مفروشة » . وأنظر أيضا السنهاورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ١٠٦ ، وقد أشار الى الفقه القديم الذى كان يرى فى هذه العلاقة عقد ايجار مدنى فى الهامش ١ من ص ١٣٥ .

(٧٠) الاسكندرية الوطنية ( مستعجل ) ١٦ أكتوبر ١٩٤٤ المحاماة ٢٦ — ٢٧٨ — ١٠٢ وفى هذا المعنى أيضا السنهاورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ١٠٦ ونبذة ٥٧٠ .

وما فرضه من التزامات أن هذه المصلحة لم تكن في تعاقدتها تنتشد المضاربة أو استغلال بعض أماكن من محطاتها بقصد التجارة وإنما هي تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تأدية مصلحة عامة هي خدمة المسافرين في قطاراتها بتوفير ما يحتاجون إليه في أسفارهم من طعام وشراب في المحطات بأسعار معتدلة مع مراعاة الشرائط الصحية فيما يقدم إليهم منها ، فاستخلصت المحكمة أن هذا العقد لا يصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية فلا ينتفع في خصوصه بأحكام الأوامر العسكرية الخاصة بمستأجرى المحال التجارية ، فهذا منها سليم . ومتى كان أساس الدعوى هو أن المتعاقد مع المصلحة ، بوصفه مستأجرا لمحل تجارى ، له — بمقتضى الأمر العسكرى رقم ١٥١ وما تلاه — حق القرار فى العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده عنها لانتهاه أجل العقد ، فإنه بحسب الحكم — للقضاء برفض دعواه — أن ينفى عن العقد الذى تمسك به أنه عقد إيجار محل تجارى ولا حاجة بعد لوصف العقد وتكييفه (٧١) .

ولم تقف محكمة النقض عند هذا الحد ، بل صرحت فى أحكام أخرى بأن تخويل الانتفاع ببعض الأموال العامة لا يكون بعقد مدنى

---

(٧١) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ —  
 ٢٠ ، انظر أيضا فى هذا المعنى نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ — ١٥٣٢ — ٥٦٠ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١٤٨٠ — ٢٠٠ .

انظر أيضا نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ ( فى شأن استغلال كازينو مرفق النزهة ) مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ وقد جاء فيه : أن العبرة فى تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه إنما هى بما حواه من نصوص . فإذا كان يبين من نصوص العقد محل النزاع الذى رخصت به بلدية الاسكندرية لاحد الافراد فى استغلال كازينو النزهة أنه وان وصف بأنه عقد إيجار الا أنه تضمن من القيود الواردة على حق المنتفع ما ينافى طبيعة الإيجار ويخرج التعاقد عن نطاقه ، كما يتبين من هذه القيود أن البلدية فى تعاقدتها لم تكن تنتشد استغلال محل معد للتجارة وإنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة ، فإنه لا يصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية بل التزاما بأداء خدمة عامة . ولا يغير من هذا =

بل بترخيص (٧٢) ، ويعتبر التزاما بأداء خدمة عامة (٧٣) ، وبأنه بهذا الوصف يخرج من تطبيق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٧٤) .

وقررت محكمة القضاء الإداري أن الاتفاقات التي ترد على المال

---

= النظر كون البلدية تقتضي عن ذلك جعلاً محدداً أو تطلب زيادته على قرار الزيادة العسكرية المقررة بالأوامر الخاصة بذلك إذ ليس من شأن ذلك أن يغير من صفة العقد ولا أن يحول المكان المرخص باشغاله من المنافع العامة إلى محل تجاري .

(٧٢) نقض مدني ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٤٤٥ - ١٥٩ المشار إليه آنفا . وأيضا نقض مدني ١٠ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٥٠ ق وقد قضى بعدم اختصاص المحاكم العادية بالنظر في المنازعة القائمة بشأن ترخيص هيئة قناة السويس البحرية لمورث الطاعنين بشغل أحد مراسي القناة التي أصبحت بتأميمها بالقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٥٦ ثم بإنشاء الهيئة العامة لقناة السويس بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٧ من الأموال العامة للدولة ، التي تتولى إدارتها تلك الهيئة العامة بأسلوب القانون العام ، فتملك منح الترخيص والغاء وتعديل شروطه تبعاً لمقتضيات الصالح العام ، وقد أفصحت هذه الهيئة عن رغبتها في استعمال سلطاتها في ذلك بإخطارها المنتفع باستعمال ترخيص شغل المرسى بالغاء لمخالفة المنتفع شروط الترخيص لتأجيرها إياه من الباطن ، وإذا كان المعيار المميز للعقود الإدارية عما عداها من عقود القانون الخاص التي تبرمها الإدارة أو الأشخاص الاعتبارية العامة - وعلى ما استقر عليه الفقه والقضاء الإداري ليس هو صفة التعاقد بل موضوع العقد ذاته متى اتصل بتسيير المرفق العام واحتياجاته أو تحقيق غرض من أغراضه ، وكان المرسى موضوع النزاع هو من الأموال العامة المملوكة لهيئة قناة السويس ومخصص لخدمة مرفق الملاحة في هذه القناة ، وكان الحكم المطعون فيه إذ اعتبر العلاقة بين الهيئة العامة لقناة السويس وبين مورث المطعون عليهم الستة الأول لشغل المرسى موضوع التداعي علاقة إيجارية يحكمها القانون الخاص وطبق عليها أحكام عقد الإيجار ولم يعتبرها ترخيصاً أو عقداً إدارياً ، ورتب على ذلك اختصاص القضاء العادي بالفصل في النزاع ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(٧٣) نقض مدني ١٤ يونيو ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ - ٧٣٠ - ١٠٢ المشار إليه آنفا .

(٧٤) نقض مدني ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ - ٤٠٧ - ٦٤ . وأيضا نقض مدني ١٠ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٥٠ ق المشار إليه آنفا في الهامش ٧٢ .

العام وتكون صادرة من جهة ادارية بصفتها سلطة عامة تعتبر بمثابة تراخيص ادارية ولا تعتبر بحال ما بمثابة عقود ايجار (٧٥) .

وقررت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٩ يونيه ١٩٦٦ أن الأصل أن تصرفات السلطة الادارية في الأملاك العامة لانتفاع الأفراد لا تكون الا بترخيص ، والترخيص بطبيعته معين الأجل غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائما لدواعي المصلحة العامة الحق في الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، واعطاء الترخيص ورغضه والغاؤه والرجوع فيه

---

(٧٥) ٣ مارس ١٩٥٢ في شأن الترخيص بشغل اكشاك الاستحمام المملوكة للبلديات ، مجموعة أحكام محكمة القضاء الادارى ٦ ص ٦٠٠ ، ٧ فبراير ١٩٥٤ في قضية الترخيص لاحد الافراد بشغل محل بسوق خضار لمدة معينة ، مجموعة أحكام المحكمة المذكورة ٨ ص ٦٠٨ .

وكان الترخيص في القضية الاولى صادرا من بلدية الاسكندرية ، وفي القضية الثانية صادرا من وزارة التجارة والصناعة .  
ولهذا لا ينطبق ذلك على الترخيص الذى يصدر بالانتفاع بعين معينة — ولو كانت داخلة فيما يعتبر من المنافع العامة كشواطئ البحار — اذا كان صدوره من غير جهة ادارية بصفتها سلطة عامة ، كما لو كان صادرا من احدى الشركات ولو كانت من شركات القطاع العام .

وقد رفضت محكمة الاسكندرية الابتدائية ( الدائرة الثانية مستأنف مستعجل ) في حكمها الصادر بتاريخ ٢ ديسمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٤٢٣ سنة ١٩٧٢ مستأنف مستعجل اسكندرية الاستدلال بالحكمين المشار اليهما في دعوى خاصة بترخيص صادر من شركة المعمورة للاسكان والتعمير لاستغلال كازينو مكسيمس بالمعمورة بناء على أن هذا الترخيص الاخير يختلف عن الترخيصين موضوع الحكمين سالفى الذكر في أنه صادر من شركة تعتبر شخصا معنويا خاصا ومن قبيل الاعمال التجارية ومن ثم فلا يعد عقدا اداريا وانما هو عقد مدنى تختص به المحاكم المدنية .

وقضت بمثل ذلك محكمة القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢٤ مدنى كلى ) بتاريخ ٢٠ مايو ١٩٧٥ في القضية رقم ٣٢٣٥ سنة ١٩٧٤ مدنى كلى وهى القضية الخاصة بكازينو مرييلاند بمصر الجديدة حيث قالت المحكمة انها تبادر بادىء ذى بدء الى تقرير اختصاصها الولائى بنظر الدعوى لانتفاء الصفة الادارية عن العقد سند الدعوى استنادا الى ما هو مستقر قضاء وفقها من أن شركات القطاع العام وحدات اقتصادية تقوم على تنفيذ مشروعات اقتصادية ونشاطها فى ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ولا تعتبر جهة ادارية وتخضع عقودها للقانون الخاص .



هل أولئك أعمال إدارية يحكمها القانون العام . واذ كان أداء المطعون ضده — مصلحة السكك الحديدية — مقابلا لانتفاعه بالكشك الذى رخصت له بإقامته لا ينفى أن شغله له كان بموجب ترخيص وليس من شأنه أن ينزل العلاقة بين الطرفين منزلة التعاقد ، فان تصرف مصلحة السكك الحديدية بإزالة هذا الكشك يتمحض أمرا إداريا يحظر على المحاكم أن تؤوله أو توقف تنفيذه عملا بنص المادة ١٥ من القانون ١٩٥٩/٥٦ فى شأن السلطة القضائية . ومن ثم فانه يتعين على المحكمة فى هذه الحالة أن تقبل الدفع بعدم اختصاصها ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون فى مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم (٧٦) .

غير أن هذا النظر مشروط بتوافر مقومات العقد الإدارى فى السند الموصوف بأنه ترخيص ، والا جاز اعتبار العلاقة بين المرخص والمرخص له علاقة إيجارية تخضع لأحكام القانون المدنى وقانون إيجار الأماكن .

ومن المسلم فى فقه القانون الإدارى أن هذه المقومات ثلاثة : ( ١ ) أن تكون جهة الإدارة طرفا فى التعاقد اذ لا يتصور اعتبار العقد إداريا دون أن تكون الإدارة طرفا فيه (٧٧) ، ( ٢ ) أن يتعلق العقد

---

(٧٦) نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ — ١٣٤٦ — ١٨٦ .

وانظر أيضا نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٤٠٧ — ٦٤ ، وأيضا نقض مدنى ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ فى فهرس أحكام النقض فى ربيع قرن ج ١ ص ٣٠٢ نبذة ١٥ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٤٤٥ — ٥٩ .

(٧٧) والمقصود بالإدارة هنا جهة الإدارة بصفتها سلطة عامة ، فلا يشمل ذلك الأشخاص المعنوية العامة اذا لم تكن تباشر سلطتها العامة ولو كانت هيئات ذات نفع عام أو تستهدف غرضا من أغراض النفع العام . فى هذا المعنى حكم المحكمة العليا ٢٩ يونيه ١٩٧٤ فى القضية رقم ١٠ سنة ٤ ق تنازع ، والاسكندرية الابتدائية الدائرة الثانية مستأنف مستعجل بتاريخ ٢ =

بتسيير مرفق عام أو ادارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى ، ( ٣ ) أن ينطوى هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في مجال القانون الخاص تخول جهة الإدارة سلطة واسعة في تنفيذ العقد أو تعديل أحكامه أو انهاءه (٧٨) ،

---

= ديسمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٤٢٣ سنة ١٩٧٢ مستأنف مستعجل الاسكندرية المبين بالهامش رقم ٧٥ .

وجاء في حكم المحكمة العليا المشار اليه ان شركات القطاع العام وحدات اقتصادية تقوم على تنفيذ مشروعات اقتصادية وفقا لما تقضى به المادة ٢٨ من قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام الصادر به قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ التي رددت الحكم الذى كانت تتضمنه المادة ٣٢ من القانون السابق للمؤسسات العامة الصادر به القانون رقم ١٩٦٦/٣٢ ، وان مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمعمورة الذى تقوم عليه الشركة المدعى عليها مرفق اقتصادى كان الالتزام به منوحا ابتداء للشركة المصرية للاراضى والمباني التى تمت تصفيتها وان العلاقة بين المرافق العامة الاقتصادية وبين المنتفعين بها علاقة عقدية تخضع لاحكام القانون الخاص .

(٧٨) توفيق شحاتة في مبادئ القانون الادارى ص ٧٥٤ ، نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة احكام النقض ١٦ — ١٠٤٨ — ١٦٣ ، نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض ١٧ — ٨٢٥ — ١١٢ ، وقد جاء في هذا الحكم انه : « متى كان العقد قد أبرم بين شخص واحدى جهات الادارة ( وزارة التربية والتعليم ) بشأن توريد اغذية لازمة لتسيير مرفق عام هو مرفق التعليم واحتوى العقد على شروط غير مألوفة في القانون الخاص ، فان هذا العقد تحكمه اصول القانون الادارى دون احكام القانون المدنى ، وتقضى تلك الاصول بأن غرامات التأخير والتخلف عن التنفيذ التى ينص عليها في العقود الادارية تخلف في طبيعتها عن الشرط الجزائى في العقود المدنية ، اذ ان هذه الغرامات جزاء قصد به ضمان وفاء المتعاقد مع الادارة بالتزاماته في المواعيد المتفق عليها حرصا على سير المرفق العام بانتظام ، وهى بهذه المثابة لا تستهدف تقويم الاعوجاج في تنفيذ الالتزامات التعاقدية بقدر ما تتوخى من تأمين سير المرافق العامة واطراد عملها ولذلك يحق للادارة أن توقع الغرامة المنصوص عليها في العقد من تلقاء نفسها دون حاجة للالتجاء الى القضاء للحكم بها وذلك بمجرد وقوع المخالفة التى تقررت الغرامة جزاء لها ، كما أن للادارة أن تستنزل قيمة هذه الغرامة مما يكون مستحقا في ذمتها للمتعاقد المتخلف ولا يتوقف استحقاق الغرامة على ثبوت الضرر للادارة من جراء اخلال هذا المتعاقد بالتزامه ، فلا يجوز لهذا الاخير أن ينفذ في استحقاقها للغرامة كلها أو بعضها بحجة انتفاء الضرر =

وقد أقرت المحكمة العليا ذلك حيث قررت في حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٧٤ في القضية رقم ١٠ س ق « تنازع » أنه يتعين لاعتبار العتد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذة بأسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط غير مألوفة في القانون الخاص ، وهذه المقومات والخصائص لا تتوافر في العقود التي تحكم العلاقة بين المرفق الاقتصادي وبين المنتفعين به ، وخاصة اذا كان القائم عليه ليس جهة ادارية تعمل بوصفها سلطة عامة (٧٩) .

وتطبيقا لذلك قضت المحكمة العليا في حكمها سالف الذكر بأن ترخيص شركة العمورة للاسكان والتعمير للمدعى بالانتفاع بكابين اقامتها على شواطئ العمورة ينشئ علاقة عقدية تخضع لأحكام القانون الخاص لا علاقة ادارية ، وتختص بنظر المنازعات التي تقوم بشأنها المحاكم العادية لا المحاكم الادارية . وقضت محكمة النقض بأن تأجير هذه الكبائن ذاتها ليس عقدا اداريا لأن الشركة المؤجرة لم تتعاقد فيه بصفتها سلطة عامة (٧٩مكرر) .

---

= أو المبالغة في تقدير الغرامة في العقد لدرجة لا تتناسب مع قيمة الضرر الحقيقي . ولا يعنى هذا التعاقد من الغرامة الا اذا ثبت أن اخلاله بالتزامه يرجع الى قوة قاهرة أو الى فعل جهة الادارة المتعاقدة معه أو اذا قدرت هذه الجهة ظروفه وقررت اعفاءه من آثار مسئوليته عن التأخير في تنفيذ التزامه أو التخلف عنه » ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٩ أكتوبر ١٩٦٥ ، ٢٦ أكتوبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ ص ٨٩٧ ، ص ٩٢٢ . محكمة القضاء الادارى ٢ ديسمبر ١٩٥٢ مجموعة المحكمة المذكورة ٧ — ٧٦ .

(٧٩) وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٧ بوليه ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٩٥٦ — ١٤٤ ، ١١ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ — ١٠٤٨ — ١٦٣ ، ٢٨ مارس ١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ٦٨٤ — ١٠٥ ، ١٦ نوفمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٩٠٠ — ١٥٠ .

(٧٩مكرر) نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ١٤٧ ق ، =

ولكنها مع اعتبارها هذا العقد عقدا مدنيا رأت عدم خضوعه لقوانين ايجار الأماكن ، وطبقت عليه أحكام القانون المدنى نظرا لاختلاط مقابل منفعة الكابينتين بمقابل خدمات أخرى اضطلعت بها الشركة المؤجرة فقالت : « اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى دعامته الثانية على أن المبنى وحده لم يكن هو العنصر الأساسى الذى انصرفت اليه ارادة المتعاقدين اذ التزمت الشركة المطعون ضدها فى العقود المبرمة بينها وبين الطاعنين بأن تؤدي خدمات عديدة منها زراعة وصيانة الحدائق التى تحيط بالكبائن ونظافة الممرات والطرقات والسلالم وحراسة دائمة للكبائن وعمال انقاذ للشواطىء ونظافة وانارة الحدائق ، وهى خدمات يتعذر الفصل بين مقابليها وبين مقابل ايجار المبنى ، وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك الى أن هذا الايجار لا يخضع لقانون ايجار الأماكن ، فإنه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفاً سليماً وخلص الى نتيجة صحيحة » ( نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ ق ) .

وقضت محكمة الاسكندرية للأمر المستعجلة بتاريخ ٣ يونيه ١٩٧٢ فى القضية رقم ١٧٩٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى مستعجل اسكندرية المرفوعة من وجيه يوسف حرفوش ضد شركة المعمورة للاسكان والتعمير (٨٠) بأن الترخيص الصادر من الشركة المذكورة الى المدعى

---

= وأيضا نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٨ — ٨٣ . الذى أورد أنه : « اذا كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار العقد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه ، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة فى القانون الخاص ، ومن ثم فان العقود التى تبرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية . »

(٨٠) وجاء فى الحكم الاستثنائى انه رقم ١٧٢٤ .



هو عقد ايجار يخضع لأحكام القانون الخاص بقطع النظر عن تسميته  
ترخيصاً (٨٠مكرر) •

وقد تأيد هذا الحكم استئنافياً بالحكم الصادر فى القضية رقم  
٤٢٣ لسنة ١٩٧٢ استئناف مستعجل اسكندرية بتاريخ ٢ ديسمبر  
١٩٧٢ (٨١) •

وقضت محكمة الاسكندرية الابتدائية ( دائرة ٣ مساكن ) بتاريخ  
٢٠ فبراير ١٩٧١ فى القضية رقم ٢١٤١ لسنة ١٩٧٠ مدنى كلى مساكن  
الاسكندرية المرفوعة من أمينة أحمد فؤاد ضد شركة المعمورة للاسكان  
والتعمير ، بعد أن خلصت من بحث وضع الشركة المذكورة الى أنها شركة  
ذات طابع اقتصادى تمارس نشاطا تجاريا بقصد الاستفادة والربح ولها  
ميزانية على نمط الميزانيات التجارية نظمت كيفية توزيع  
الأرباح (٨١مكرر) •

وقد تأيد هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٤٧٤ س ٢٧ ق استئناف

---

(٨٠مكرر) أنظر بقية أسباب هذا الحكم فى الطبعة السابعة من هذا  
الكتاب ص ٨٦ •

(٨١) وقد جاء فيه أنه لا محل للاستدلال بما استقر عليه الفقه والقضاء  
من اعتبار تأجير اكشاك الاستحمام عقدا اداريا ( راتب ط ٥ ص ٣٣١ ) وعدم  
سريان قانون ايجار الاماكن عليها ( السنهاورى ج ٦ ص ٨٩٣ ) لان عقد  
تأجير كباين البادية قد صدر من شخص من أشخاص القانون العام هو  
المجلس البلدى ومتصل بمرفق عام اذ يقوم بنشاط ذى نفع عام محقق لغرض  
من أغراض خدمة الجمهور . أما العقد الصادر من المستأنفة للمستأنف  
عليه ، فانه صادر من شخص معنوى خاص ومن قبيل الاعمال التجارية ،  
ومن ثم فلا يعد عقدا اداريا ، وإنما هو عقد مدنى تختص به المحاكم المدنية ،  
وخلصت المحكمة من ذلك الى أن القانون ١٩٦٩/٥٢ هو الذى يسرى على  
عقد المستأنف عليه وأن هذا القانون نص على امتداد عقود الايجار التى  
ينطبق عليها ، وأن ما تضمنه العقد من انتهائه فى ٣٠ أبريل ١٩٧٢ يتعارض  
مع قاعدة أمره تقضى بامتداد العقود التى تخضع لاحكامه دون توقف على  
رضا المؤجر .

(٨١مكرر) أنظر بقية أسباب هذا الحكم فى ص ٨٧ من الطبعة السابعة .

اسكندرية ( دائرة ١١ مساكن ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٤ حيث قالت محكمة الاستئناف أنه يستفاد من كل ما سلف ذكره أن شركات القطاع العام في ظل سريان أحكام القوانين رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٣ و ٣٠ لسنة ١٩٦٦ و ٦٠ لسنة ١٩٧١ تعتبر من أشخاص القانون الخاص وتخضع أساسا لأحكامه ، ومن ثم فإن العقود التي تبرمها مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية ، بل تعتبر من قبيل عقود القانون الخاص ، وأثبتت أن الشركة المستأنفة قد تعاقدت مع المستأنف عليها على استغلال الحانوت الموضح بصحيفة الدعوى الابتدائية والكائن بشاطئ المعمورة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من أول مايو ١٩٧٠ حتى آخر أبريل سنة ١٩٧٣ وذلك بموجب عقد الاتفاق المؤرخ ٥ مايو ١٩٧٠ ، ولما كانت الشركة المستأنفة تعتبر من أشخاص القانون الخاص كما سلف البيان ، لذلك فإن هذا العقد لا يعتبر عقدا اداريا مما يختص القضاء الادارى بنظره وبالتالي تختص به المحكمة المدنية العادية ، وكذلك كل ما ينشأ عنه من منازعات ومنها المنازعة موضوع هذه الدعوى ، ولا حجة لما تقول به الشركة المستأنفة من أن العقد المذكور يعتبر عقدا اداريا لإبرامه لحساب جهة الادارة ، وذلك لأن الثابت من العقد المذكور أن الشركة المستأنفة قامت بإبرامه لحسابها ومصلحتها ، وعلى ذلك فإن هذا العقد لا يعتبر عقدا اداريا ، ومن ثم يكون الدفع بعدم اختصاص محكمة أول درجة ولائيا بنظر الدعوى غير قائم على أساس صحيح ، ويكون الحكم المستأنف حينما قضى برفضه قد أصاب صحيح القانون ويتعين تأييده في هذا الخصوص (٨٢) .

---

(٨٢) انظر في هذا المعنى أيضا مستعجل الاسكندرية ١٥ ديسمبر ١٩٦٩ في القضية رقم ٤٨٢٠/١٩٦٠ مستعجل اسكندرية المرفوعة من عبد الحميد غريب ضد شركة المعمورة للاسكان والتعمير ، وتأييد استئنافيا من محكمة اسكندرية الابتدائية ( الدائرة الثانية مستأنف ) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٠ في القضية رقم ٩١٣ سنة ١٩٦٩ مستأنف الاسكندرية ، وأبضا الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٣ مساكن بتاريخ ٢٠ مارس ١٩٧١ ٩ القضية رقم ٢١٤١ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى مساكن الاسكندرية السالف بيانه بالمتن =

أما المباني التي تملكها الجهات الحكومية كوزارة الاسكان والمحافظات ومجالس المدن ووزارة الأوقاف ومن باب أولى شركات القطاع العام ، وان كانت في الأصل قد أقيمت لخدمة عامة هي تفريج أزمة السكن أو تعمير المصايف الخ ، فانها لا تعتبر أموالاً عامة لأنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة ، بل مؤجرة الى أشخاص ينتفعون بها شخصياً بناء على عقود ايجار خاصة (٨٣) ، فتسرى على هذه العقود أحكام قوانين ايجار الأماكن بما في ذلك أحكام تحديد الأجرة وأحكام الامتداد القانوني (٨٤) ، وتخضع لتقدير اللجان اذا كانت قد أنشئت في ظل القانون ٤٦/١٩٦٢ ، أو القوانين التالية له ، والا فالى قوانين التخفيض المختلفة السابقة على ذلك القانون بحسب تاريخ انشائها (٨٥) ، ما لم تستثن من ذلك بنص خاص .

---

= وايضا الاسكندرية الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧١ مدنى مستأنف مستعجل المرفوع من شركة المعمورة للاسكان والتعمير ضد الدكتور ابراهيم شليبي .

(٨٣) انظر في هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية ١٣ مايو ١٩٦٧ في القضية ٦١٤ سنة ١٩٦٧ الواردة أسبابه في هامش ٩١ . انظر أيضا نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٥١٤ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٨ — ٨٣ .

(٨٤) تضمن قانون ايجار الأماكن الليبي الصادر في ٨ نوفمبر ١٩٦٩ في المادة ٢ فقرة ( و ) منه نصاً على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر اذا كان المكان مملوكاً للدولة أو لاحدى الهيئات أو المؤسسات العامة واحتاجت أى جهة حكومية الى شغله أو الى اسكان أحد موظفيها أو كان من المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق وزال الغرض الذى أعطى السكن من اجله .

(٨٥) في هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ أوردنا نصه في الهامش ٨٧ .

وقد صدر هذا القرار التفسيري على أثر فتوى من ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ ملف ٨/١٥/٣٨ سبق أن أوردنا نصها الكامل وما أنبئت عليه من أسباب في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ ص ٨١١ وما بعدها .

وقد أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ تفسيراً تشريعياً رقم ١٩٦٥/٣ نصت فيه على أن « لا يسرى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ على الأماكن المنشأة على الشاطئ بواسطة الحكومة والهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن طالما كانت مقامة داخل المنفعة العامة ولو كان شغلها مؤقتاً أو دائماً » .

ويلاحظ أن هذا الاستثناء وارد على أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وهي الخاصة بتقدير أجره الأماكن التي أنشئت بعد ١٩٦١/١١/٥ ، فيقف عند هذا الحد ولا يمتد الى بقية أحكام قانون ايجار الأماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ أو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي استبدل به ، وبخاصة حكم الامتداد القانوني ، لذلك رؤى في مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ اضافة فقرتين جديدتين الى نص المادة الثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ نصهما كما يلي :

« ولا تسرى كذلك تلك الأحكام على الأماكن التي تنشئها في مناطق الشواطئ الحكومة أو المجالس المحلية أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو شركات القطاع العام أو غيرها من الشركات التي تساهم فيها إحدى هذه الجهات . ويصدر بتحديد الأماكن ومناطق الشواطئ المشار إليها في الفقرة السابقة وحدودها قرار وزير الاسكان والتعمير » (٨٦) .

غير أن هذه الاضافة صرف النظر عنها وصدر القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ خلوا منها فلا يعمل بها .

١٢ — ( د ) المساكن الملحقه بمنشآت العمل التي تشغل بسبب العمل — جرت وزارة الأشغال وبعض الوزارات والمصالح الحكومية

---

(٨٦) انظر الاسباب الموجبة لاضافة هذا النص في المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ .



الأخرى على إنشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون في المنشآت التي تقيمها كالمحطات والطلّمبات الكهربائية وغيرها بقصد التيسير عليهم وحتى يتوفر لهم قسّط من الاطمئنان في معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه .

ولوحظ في القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ أن في اخضاع العلاقات التي تقوم بين الوزارة وموظفيها في شأن هذه المساكن للقانون المذكور ما يفوت الحكمة من انشائها اذ يترتب على تطبيق هذا القانون عليها أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء في هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم أو بعد انتهاء الخدمة لأي سبب من الأسباب ، الأمر الذي ينجم عنه صعوبة ايجاد مسكن لمن يحل محلهم من الموظفين أو العمال .

لذلك أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ في ١٦ نوفمبر ١٩٥٥ ونص في مادته الأولى على أن « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٨٧) بشأن ايجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى موظفي وعمال هذه المرافق » (٨٨) ، ونص في المادة الثالثة منه

---

(٨٧) وبالنسبة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكامه تفسيرا تشريعيًا رقم ١/١٩٦٥ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ نص على أن « يسرى القانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالي يسرى قانون التخفيض رقم ١٩٦٥/٧ على المباني المملوكة للهيئات والجهات الحكومية كمباني المحافظات ومجالس المدن وعمارات الأوقاف مادامت هناك علاقة تأجيرية ، ولا يسرى القانون على هذه المباني اذا كان يسكنها موظفون تخصم من مرتباتهم نسبة معينة مقابل الايجار لان هذا الاشغال عبارة عن ترخيص ، بناء على علاقة عمل ، مثل مساكن العمال واستراحات الري » .

(٨٨) انظر نص القانون ومذكرته الايضاحية في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٦٧٩ ، وقد ذهب المشرع الليبي في شأن ذلك مذهبًا مغايرًا حيث جعل أحكام قانون ايجار الاماكن الصادر في ٨ نوفمبر ١٩٦٩ تسرى على هذا النوع من الاماكن ولكنه نص في المادة ٢ فقرة ج من هذا القانون على جواز طلب الاخلاء اذا اجر المكان مقابل عقد خدمة وأنهى العقد .

على أنه « يجوز اخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإداري ولو كان شغله سابقا على العمل بهذا القانون ، وذلك اذا زال الغرض الذى من أجله أعطى المسكن » (٨٩) .

وقد جعل المشرع تنظيم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن يتم بقرار من الوزير المختص ( المادة ٢ من القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ) .

والواقع أنه كان يمكن استبعاد تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على هذه الأماكن باعتبار أن شغل هؤلاء الموظفين أياها ليس على سبيل الإيجار كما سيجىء فى النبذة التالية (٩٠) . بل ان هذا لا يقتصر على المساكن التى توفرها الحكومة لعمالها وانما ينطبق على كل مسكن يوفره رب العمل للعامل بسبب عمله ، ولكن الحكومة آثرت قطع كل شك باصدارها القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ الذى نصت فيه على ذلك صراحة .

وبعد صدور القانون ٤٦/١٩٦٢ أكدت اللجنة العليا لتفسير أحكام هذا القانون هذا المعنى أيضا فى قرارها التفسيري رقم ٢/١٩٦٥ حيث نصت فى المادة الأولى منه على أن « لا يسرى القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن والمخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم » .

وقد حكم بأنه اذا لم يثبت أن الانتفاع بالسكن انما خول للعامل بسبب وظيفته وثبت أنه كان يدفع مقابل الانتفاع ، فان العقد يكون

---

(٨٩) انظر فى تطبيق ذلك نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٣٥ — ٧٨ ، وأيضا نقض مدنى ٨ أبريل ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٤٧٣ — ٧٢ .

(٩٠) فى هذا المعنى أيضا السهنورى ج ٦ نبذة ٥٧٣ .

ايجارا ويسرى عليه قانون ايجار الأماكن (٩١) ، أى أن دفع العامل مقابل سكنه لا يكفى ، بل يجب أن يثبت أن شغل العامل للمسكن لم يكن بسبب وظيفته .

وعند اعداد مشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ رأت الحكومة أن تضمنه مثل هذا النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢ من ذلك المشروع مع تعميمه بحيث يشمل المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت جميعا سواء كانت عامة أو خاصة ، ولكن اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة رأت حذف هذا النص (٩٢) ، غير أن المجلس لم

---

(٩١) الاسكندرية ( مستعجل ) ٨ مارس ١٩٦٧ فى القضية ١٩٦٧/٣٦٩ مستعجل الاسكندرية ، وتأييد استئنافيا من محكمة الاسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية بتاريخ ١٣ مايو ١٩٦٧ فى القضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٦٧ س ( انظر أسباب حكم محكمة أول درجة فى هامش ص ٩٣ من الطبعة الثامنة ) .

وجاء فى الحكم الاستئنافى المؤيد له :

« وحيث ان الحكم المستأنف قد اصاب فى قضائه للأسباب الصحيحة التى اقيم عليها فيما انتهى اليه من اعتبار العقد موضوع الدعوى عقد ايجار مدنى اذ لا يتناول بالتنظيم تسيير مرفق عام بل ينظم تأجير مسكن للمستأنف عليه مقابل أجر معين . وهذا المسكن ليس مرفقا عاما أو ملحقا بمرفق عام بطريق التبعية أو التخصيص ، كما ان مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة ، ذلك انه وان كان هدفه من انشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب فى دفاعه ، الا ان تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد اذ لا يهدف العقد الا لتحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة . ومتى كان ذلك فان قضاء الحكم المستأنف لا يكون منطويا على الغاء أمر ادارى متى كان البادى من الاوراق ان جهة الادارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت اجراء لا يتفق مع القانون . مما يهدر الحصانة الممنوحة للامر الادارى ، ويكون ما قام به المستأنف ان هو الا عمل عدوانى يختص بمحو اثره ... » .

(٩٢) وقالت اللجنة فى ذلك انها رأت حذف الفقرة الاولى من المادة الثانية لكونها من ناحية ، تطبيقا للقواعد العامة المقررة قانونا فى شأن خضوع العلاقة للتصرف القانونى الذى يحكمها ، وهى فى الحالة الواردة بهذه الفقرة تخرج عن نطاق عقد الأيجار . كما ان النص عليها من ناحية أخرى قد يثير فى التطبيق مشاكل رأت اللجنة اننا فى غنى عنها لاسيما وانها قد تفسح المجال لصور من الاستغلال يرفضها المشرع ، منها اكراه الخاضعين لاحكام =

يقر اللجنة على هذا الحذف وقرر ابقاء الفقرة الأولى من المادة ٢ كما جاءت في المشروع الوارد من الحكومة على أن تستبدل كلمة الباب بكلمة القانون (٩٣) ، وصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أن « لا تسري أحكام هذا الباب ( وهو المتضمن تنظيم ايجار الأماكن ) على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل » . ونصت على مثل ذلك أيضا المادة ٢ فقرة أ من القانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ (٩٤) .

وبالتعميم الذي جاء به هذا النص زالت شبهة كون حكمه استثناء فقررنا بنص خاص ، وقوى اعتباره تطبيقا للقواعد العامة التي تقضى باعتبار المسكن الممنوح للعامل بسبب عمله مزية من المزايا التي يخولها

---

= عقد العمل على السكنى في منازل تقيمها المنشآت الخاصة دون أن يتاح لهم الاستفادة من قواعد تحديد الاجرة التي وضعها المشرع ( ويلاحظ ما في هذا القول الاخير من تناقض مع القول السابق بأن النص المقترح حذفه ليس الا تطبيقا للقواعد العامة ) ، فضلا عن أن التشريع السابق كان يقصر هذا الحكم على منشآت الدولة والقطاع العام التي تشغل بسبب العمل ، فكانت لذلك مستثناة من نطاق تطبيق قوانين تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين على أساس أن التصرف القانوني مصدر الالتزام ليس عقد الايجار وانما هو العلاقة التي تنظم العمل ، سواء كانت قرارا اداريا أو صورة من صور عقد العمل ، فرأت اللجنة عدم وجود مبرر للنص عليها لوجود قانون خاص ينظمها هو القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ .

(٩٣) أنظر مناقشات مجلس الأمة وما قيل فيها دفاعا عن الابقاء على هذا النص في هامش ص ٩٤ من الطبعة السابقة .

(٩٤) وذلك بعد مناقشات طويلة في مجلس الشعب دارت كلها حول الرغبة في حماية العامل الذي يشغل مسكنا بسبب العمل عندما تنتهى خدمته حتى لا يطرد من ذلك المسكن ، وانتهت المناقشة بابقاء النص على حاله مع تعهد ممثل الحكومة بتقديم مشروع قانون في فرصة قريبة جدا ينظم الاسكان الملحق بالمرافق والمنشآت ، وإلى أن يعرض هذا المشروع بقانون على المجلس فان السادة الوزراء الذين تتبعهم منشآت بها مساكن سيخطر عليهم هذه المنشآت والمرافق بعدم اخراج أحد من العاملين الا بتدبير المساكن الخاصة بهم منسقين ذلك مع المجالس المحلية (أنظر مضبطة الجلسة السبعين من دور الانعقاد العادى الاول من الفصل التشريعى الثانى المعقودة صباح يوم ١٨ يولييه ١٩٧٧ ص ٤١) .



اياه عقد العمل تخضع لأحكام هذا العقد الأخير ولا تسرى عليها أحكام الايجار •

وبناء على ذلك لا تسرى على هذه المساكن الملحقه بمنشآت العمل لا أحكام تحديد الأجرة ولا أحكام الامتداد القانوني أو غيرها من الأحكام التي ينص عليها قانونن ايجار الاماكن ، فلا يجوز للعامل أن يطلب تخفيض الأجرة بالتطبيق لأحكام هذا القانون الأخير ، ولا أن يرفض اخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين مالك هذا المكان المخصص للعاملين بالمنشأة (٩٤مكرر) •

ويستوى في ذلك أن يكون رب العمل صاحب المكان الملحق بالمنشأة شخصا معنويا عاما أو خاصا أو فردا عاديا •

فلا يجوز مثلا للبواب الذي يوفر له مالك المبنى مسكنا في هذا المبنى لتيسير مهمته في حراسة المبنى أن يرفض اخلاء هذا المسكن عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين المالك استنادا الى قانون ايجار الاماكن لان هذا القانون لا يسرى على شغله هذا المسكن الممنوح له بسبب عمله فقط (٩٥) • وقضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ نوفمبر ١٩٧٥ في القضية رقم ١٢٥٩ سنة ٩١ ق حيث رفضت الاعتراف بعلاقة ايجارية بين المستأنفة والشركة وقالت في حيثياتها أن اقامة المستأنفة بالحجرتين انما تستند الى توفير الشركة هذا المسكن للزوج الذي كان يعمل بوابا لديها قبل وفاته • فاذا ما انتهت علاقة العمل بينه وبين الشركة كان من حق الشركة أن تتسلم هذا المسكن الذي

---

(٩٤مكرر) نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٥٧٠ سنة ٩٩ق، مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٩٨٢ — ١٩١ •

(٩٥) في هذا المعنى أيضا عبد الحميد سليمان في قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٨٢ ص ٩ •

كان ممنوحا للعامل باعتباره ميزة شخصية ترتبط بعمله وتنتهى بانتهاء هذه العلاقة (٩٥ مكرر) .

وقد أيدت ذلك محكمة النقض حيث قالت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٧٠ سنة ٤٩ ق أن النص فى المادة ٢ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على أنه « لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب

---

(٩٥ مكرر) مشار اليه فى عبد المجيد مرعى ص ١٢ ، وانظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ — ٨٨ — ٧ وبالمحامة ٣٨ — ١٤٧٩ — ٥٦٤ وقد جاء فيه أن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات استثنائية ( الامرين العسكريين رقمى ٣١٥ ، ٥٩٨ والمرسمين بقانونين رقمى ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ) سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين ارادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولا مجال لتطبيق تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة أماكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها فى انتظام العمل بها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما اذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو تركه الخدمة برغبته ثم أقامت الشركة بعد إحالته الى المعاش دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن ، فان الحكم يكون قد أخطأ اذ قرر سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى ، وانظر مع ذلك فى المعنى العكسى حكم محكمة شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ١٩٧٣/١/٢٠ فى القضية رقم ٦٠٢٣ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى شمال القاهرة استنادا الى المادة ١/٢ من ق ١٩٦٩/٥٢ ، وكذلك حكم الاسكندرية الابتدائية بتاريخ ١٩٨١/١/٢٤ فى القضية رقم ٢٩٤٣ سنة ١٩٨٠ مدنى كلى اسكندرية مساكن استنادا الى المادة ٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ وقد جاء فى كلا الحكمين المذكورين قولهما : « وحيث أن هذا النص ورد مجملا ولم يفرق بين المساكن التى تشغل بسبب العمل بمقابل مادي وتلك التى تشغل بغير مقابل ، وبالتالي فانه يتعين القول بأن المشرع قد قصد تلك المساكن التى تشغل بغير مقابل مادي باعتبارها مزية من المزايا التى يخوئها اياه عقد العمل ، ومن ثم فان القانون ١٩٧٧/٤٩ تسرى أحكامه على المساكن سائلة الذكر اذا كان العامل يقوم بدفع مقابل لشغلها » .

العمل « يدل على أن المناط في عدم سريان أحكام الباب الاول في شأن ايجار الاماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة • فإذا انتفتت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل ، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للاماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم (٩٦) •

على أن الأمر آثار المناقشة من جديد في مجلس الشعب عند نظر مشروع القانون ١٣٦/١٩٨١ ( المادة ١٤ منه ) بجلسة مساء الأربعاء ٢٤ يونيه ١٩٨١ حيث رأى الأعضاء وجوب التفرقة بين المساكن التى تقيمها الشركات لتأوى فيها العمال اللازمين للعمل في نفس مناطق العمل ولحاجتهم اليها وبين المساكن الأخرى التى تقام من حصيلة أرباح العاملين ، إذ أن الأولى يصح اعتبارها مرتبطة بالعمل وإخلاء شاغلها عند تقاعده • أما الثانية ، فهى منشأة من أرباح العاملين بقصد تهيئة السكن المناسب لهم باعشار ذلك خدمة اجتماعية لهم ، فيحق لهم الاحتفاظ بهذه المساكن بعد التقاعد ، واقترح النص على هذا الحكم الاخير في المادة ١٤ ذاتها ، ورد على ذلك بأن أمر شاغلي المساكن التى تدخل في هذا القسم الثانى سيعالج في المادة ٢٢ من القانون ، وقد اكتفى بذلك،

---

(٩٦) مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٩٢ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٩٨٢ — ١٩١ ، وفي تطبيق ذلك قال الحكم ذاته أنه إذا كان المطعون عليه — مشتري العقار — قد أسس دعواه التى أقامها أمام محكمة الدرجة الاولى على أن الطاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به غرفتا النزاع ، وكان قد اتضح من المستندات أن سكناه بهما إنما تستند الى علاقة ايجارية بموجب عقد الايجار الذى أيده بإيصالات أداء الاجرة والذى امتد بحكم القانون لمدة غير محددة ، لما كان ذلك فان دعوى المطعون عليه بطلب إخلاء الطاعن تكون عاطلة عن السند ويتعين الحكم برفضها . أنظر أينما نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٢٣٤ سنة ٤٩ ق .

ونصت الفقرة الاولى من هذه المادة على أن « تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص » .

وهكذا يبين أن الأمر اقتصر على مجرد اعطاء العاملين الذين انتهت خدمتهم وهم يشغلون أحد المساكن التي بنيت من حصيلة أرباحهم مجرد أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي مساكن جهة عملهم .

وظاهر أن هذه الأولوية قد لا تحقق لهم السكن اللائق الذي ينتقلون اليه وقت انتهاء خدمتهم واضطراهم الى اخلاء السكن الذي كانوا يشغلونه في جهة عملهم ، فيشردون الى أن يأتي دورهم في الأولوية بينما هم أصحاب حق في المساكن التي كانوا يشغلونها لأنها بنيت من نصيبهم في الأرباح .

وكانت العدالة تقتضى على الأقل أن لا يتم اخلاؤهم من مساكنهم الا بعد تدبير مسكن آخر لهم ينتقلون اليه ، ولا سيما أنهم ذوو حق في المسكن الذي يلزمون باخلائه .

### ١٣ - ( هـ ) الأماكن المشغولة بتصاريح أشغال مؤقتة -

تنص المادة ٢/ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « ... لا تسرى هذه الأحكام ( وهي أحكام الباب الأول الذي ينظم إيجار الأماكن ) على المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ » .



ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير » ( وكانت تقابلها المادة ٢/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) •

وهذا النص يستثنى من تطبيق أحكام الباب الأول المساكن التي ترى الحكومة في حالات الطوارئ والضرورة كالغزو والفيضان الذي يهدد بعض المناطق تخويل بعض الأشخاص شغلها بصفة مؤقتة بموجب تصاريح خاصة تصدرها لهم طبقا لقواعد معينة يضعها قرار من وزير الاسكان والتعمير • فان شغل مثل هذه الأماكن بناء على تلك التصاريح كان يمكن أن يثير شبهة اعتباره في حكم الاستيلاء الذي نصت المادة ٢/٦ على اعتباره بمثابة ايجار في تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ، ولكن نظرا للصفة المؤقتة التي تتسم بها تصاريح الشغل التي تصدر في الظروف المشار اليها ، رأى المشرع أن ينص في المادة ٢/ب الواردة أعلاه على أن هذا الشغل الاضطرارى المؤقت لا يأخذ حكم الايجار ولا يسرى عليه قانون ايجار الأماكن ، وانما يصدر بتنظيمه وبيان الحالات التي يحدث فيها وشروط الانتفاع التي يتم بها قرار من وزير الاسكان والتعمير (٩٧) •

---

(٩٧) وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير المشار اليه ضمن القرار الوزارى رقم ١٩٧٨/٩٩ يصادر اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التي نص في المادتين الاوليين منها على المساكن التي تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة ، وهاك نصهما :

المادة الاولى — حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها في البند ( ب ) من المادة ٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه هي :

- ١ — الكوارث الطبيعية .
- ٢ — الحرب .
- ٣ — انهيارات المباني .
- ٤ — الحرائق .
- ٥ — اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للامن العام أو حماية للصحة العامة .

ويقول الأستاذ عبد المجيد مرعى ان هذه التصاريح لا تصدر الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام • وتخلى المساكن التى تم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت • ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الاشغال المؤقت • ويجب أن ينص القرار على الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء (٩٨) •

ويبين من مناقشات مجلس الأمة لنص المادة ٢/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أنه ينطبق على المهجرين من منطقة القناة الذين قامت الحكومة بتهجيرهم وعملت لهم عقود مؤقتة أو تصاريح شغل مؤقتة ، كما ينطبق على غيرهم الذين يوجدون فى حالات الطوارئ والضرورة الذين ترى الحكومة مد يد العون اليهم بايوائهم مؤقتا طبقا للقواعد التى يضعها قرار وزير الاسكان والتعمير • أما من يهاجرون من تلقاء

---

= ٦ — اخلاء المساكن أو تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح ، أو الاخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الاخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان والتعمير والوزير المختص •

المادة الثانية — تصدر تصاريح الاشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة اما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها ، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى •

ويراعى فى اصدار تصاريح الاشغال المؤقت حجم الاسرة المنقولة وقدرتها المالية ، مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الاجرة القانونية للمسكن الذى يصرح باشغاله •

ولا تصدر هذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام •

وتخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت ، ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الاشغال المؤقت ، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء •

(٩٨) محمد عبد المجيد مرعى ، فى شرح القانون الجديد لتأجير وبيع الأماكن سنة ١٩٧٨ ص ١١ •

أنفسهم ويتخذون لهم مساكن بالاتفاق مع أصحابها ، فهؤلاء يرتبطون مع الملاك بعقود ايجار عادية وتسرى عليهم أحكام قانون ايجار الأماكن ولا يشملهم هذا الاستثناء المنصوص عليه في المادة ٢/٢ من القانون (٩٩) ، ولكنهم يفيدون من قوانين أخرى صدرت خصيصا بشأنهم كالقوانين رقم ١٩٦٨/٢١ ورقم ١٩٦٨/٦٩ ورقم ١٩٦٩/٥٧ ورقم ١٩٦٩/٧٤ ورقم ١٩٦٩/٧٦ (١٠٠) .

١٤ — ( و ) الأماكن المشغولة دون عقد ايجار أو بعقد ايجار من نوع خاص أو بعقد ايجار مختلط بعملية مالية أخرى — جاء في عنوان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو مطابق تقريبا لعنوان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعنوان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أنه قانون بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وكانت المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكامه ، فيما عدا الأراضي الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من مالك أو من مستأجر لها . الخ . فدل ذلك بالإضافة الى عنوان القانون على أن أحكام هذا القانون لا تسرى الا على الأماكن المؤجرة أى المشغولة أو التى تشغل بموجب عقد ايجار (١٠١) وانها

---

(٩٩) انظر مضبطة مجلس الامة لجلسة ١٣ يولييه ١٩٦٩ .

(١٠٠) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٤٧ ونبذة ١٥٣ .

(١٠١) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٨١ وقد عرف القانون المدنى عقد الايجار فى المادة ٥٥٨ بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، أى أن قوامه تخويل منفعة شئ معين مدة معينة فى نظير أجر محدد ، فكلما توافرت مقومات الايجار اعتبر العقد ايجارا ولو سماه العاقدان غير ذلك ، ويستوى فى ذلك أن يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أو مجرد حائز ولو كان سىء النية أو مغتصبا . ففى جميع هذه الحالات يسرى قانون ايجار الأماكن أى أنه يسرى سواء كان الايجار أصليا أو ايجارا من الباطن وسواء كان المؤجر يملك العين المؤجرة أم لا (السنهورى ج ٦ ص ٩٠١) .

لا تسرى على الأماكن المشغولة دون سند أصلا أو بموجب سند آخر غير عقد إيجار ، أو بموجب عقد إيجار باطل أو قابل للإبطال (١٠٢) •

وإذا كان نص المادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومن قبله نص المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اختلف بعض الشيء عن نص المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ فاستبدلت فيه بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ... » عبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من أغراض ... » ، فإن ذلك لا يغير من الأمر شيئا إذ لا يزال عنوان القانون ناطقا بأن المقصود به تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أى أنه لا يسرى إلا على المكان الذى توجد بشأنه علاقة إيجار بين مؤجر ومستأجر ولا يكفى مجرد اعداد المكان للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض • وقد أفصحت اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب — وهى التى استحدثت هذا التعديل فى مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ — عن قضائها منه حيث قالت فى تقريرها أنها « وضعت وصف « المعدة للسكنى » بدل « المؤجرة » ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا ، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها ، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم ، ولا يربحاً أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأسس التى أرادها المشرع » •

وظاهر من ذلك أنه لم يقصد بهذا التعديل سريان القانون على الأماكن غير المؤجرة بمجرد اعدادها للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض



الا في خصوص تحديد أجرتها بمجرد اعدادها ومن قبل أن تؤجر ، ذلك بالنسبة للأماكن المستحدثة التي تدخل حسب تاريخ انشائها في فئة الأماكن التي تحدد أجرتها بواسطة لجان التقدير . أما فيما عدا ذلك فيبقى صحيحا أن قانون ايجار الأماكن لا يسرى الا على الأماكن المشغولة أو تشغل بموجب عقد ايجار .

والعبرة ليست بتسمية العقد ايجارا بل بحقيقته وتوافر مقومات الايجار فيه (١٠٣) . فإذا انتفت هذه المقومات امتنع تطبيق قانون ايجار الأماكن (١٠٣ مكرر) ، وحسب المحكمة لذلك نفى هذه المقومات ولا حاجة بها الى تكييف العقد تكييفاً آخر (١٠٤) .

ففيما يتعلق بالأعيان المشغولة دون سند قررت محكمة الاستئناف المختلطة أن الأوامر العسكرية التي نظمت العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لم تعرض لحالة شاغلي الأماكن دون سند ، واذن تكون الدعوى المبنية على أن المكان مشغول دون سند خارجة عن اختصاص المحكمة التي خولتها هذه الأوامر الاختصاص بتطبيق أحكامها ويكون الحكم الذي يصدر فيها من المحكمة المختصة غير نهائي وبالتالي قابلاً للاستئناف وفقاً للقواعد العامة (١٠٥) .

وقضت محكمة النقض بأن المدرسة الخاصة لا تعتبر مؤجرة لوزارة التربية والتعليم طالما لم تربط الوزارة بصاحبها علاقة ايجارية ،

---

(١٠٣) نقض مدني ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ — ٢٠ ، ١٤ يونيو ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ ، ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١٤٨٠ — ٢٠٠ .  
(١٠٣ مكرر) نقض مدني ١٥ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٢ سنة ٥٤ ق وقد رفض تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن لانتفاء مقومات الايجار في مجرد وعد بالاجار .

(١٠٤) الأحكام المشار اليها في الهامش رقم ١٠٣ .

(١٠٥) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ٤٦ ) ، ٢٧ مايو

١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٢٢٤ ) ، ٢٦ يونيو ١٩٤٩ ( ٦١ ص ١٣٤ ) .

ولا يغير من ذلك ما نصت عليه المادة ١/٣٨ من اللائحة التنفيذية  
للقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ من جواز منح أصحاب المدارس الخاصة  
اعانة ايجار (١٠٥ مكرر) .

وتعتبر العين مشغولة دون سند اذا كان شاغلها مغتصبا  
اياها (١٠٦) ، أو كان شاغلا اياها بموجب عقد ايجار صوري (١٠٧) أو  
عقد ايجار انتهت مدته ولم يجدد قبل صدور أول تشريع من سلسلة  
التشريعات الاستثنائية التي قضت بامتداد عقود الايجار الجارية (١٠٨) ،  
أو عقد ايجار أبرم في ظل هذه التشريعات ولكن حصل التفاسخ منه  
بارادة الطرفين ، أو بقبول المستأجر الاخلاء في موعد معين بناء على  
طلب المؤجر (١٠٩) ، أو بمقتضى تحقق شرط فاسخ صريح (١١٠) .

---

(١٠٥ مكرر) نقض مدنى ٨ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١١١٤ سنة  
٤٨ ق .

(١٠٦) ويعتبر شاغل العين مغتصبا اياها اذا لم يكن بيده عقد ايجار  
من هذه العين ساريا فى تاريخ رفع الدعوى عليه ولم يستطع أن يثبت حصول  
التعاقد معه عليها بالايجار رغم اتاحة المادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢/  
١٩٦٩ للمستأجر أثبات ذلك بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن ( فى هذا  
المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى  
الاستئناف رقم ١٠٣٧ سنة ٨٩ ق ) .

(١٠٧) مصر المختلطة أول فبراير ١٩٤٥ ( ٥٧ ص ٧٢ ) . وتثبت  
الصورية بكافة الطرق ، وقد حكم بأنه لا تلازم بين أن يكون العقد صادرا  
عن غير مالك ، وبالتالي غير نافذ فى حق المالك الحقيقى وبين صورية هذا  
العقد ( نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٣٨ سنة ٥٧ ق ) .

غير أنه اذا أجر المستأجر الصوري العين الى مستأجر آخر حسن  
النية أجارة جدية كان للآخر أن يتمسك باجارته للاستفادة من قانون ايجار  
الامكن باعتباره غيرا بالنسبة الى الصورية يجوز له التمسك بالعقد الظاهر  
السنهورى ج ٦ ص ٩٠٢ هامش ٢ ) .

(١٠٨) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٧ ( ٦٠ ص ٤٧ ) .

(١٠٩) مصر مستعجل ٣٠ اغسطس ١٩٥٦ برئاسة القاضى عدلى  
بغدادى ( فى قضية الاستاذ أحمد عبد اللطيف ضد الاستاذ يس سراج الدين )  
وقد جاء فيه أنه وان كان من المسلم به فى هذه الدعوى أن العين المؤجرة  
أجرت بقصد استعمالها مدرسة وأن الشارع قد أحاط مثل هذه المنشآت =

== بحماية استثنائية تتمثل فيما نص عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من عدم جواز طلب اخلاء دور التعليم لقيام ضرورة لدى المؤجر لشغلها أو لهدمها وإعادة البناء بشكل أوسع .

« انه وان كان ذلك مسلما به الا انه لا مراء من جانب آخر في أن ما تبرمه الارادة المتقابلة للمتعاقدین تفسخه كذلك هذه الارادة اعمالا لمبدأ سلطان الارادة .

« ولما كان من الواضح من مطالعة كتاب المدعى عليه المؤرخ ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ أن المدعى قد ابتقى لديه انتهاء ما بينهما من علاقة تعاقدية فاستجاب هو اليه على نحو صريح ، فان في ذلك ما يكشف عن انعقاد عقد جديد بين الطرفين بفسخ الايجار السابق ابرامه بينهما .

« ولما كان العقد شريعة المتعاقدين لا يملك أحدهما بإرادته المنفردة التحلل من أحكامه فان في ذلك ما ينبىء عن عدم جدية محاولة المدعى عليه التراجع عما التزم به في خطابه المؤرخ ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ .

« أما احتماؤه بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فانه وان كان صحيحا أن الشارع قد بسط حمايته على المستأجر بما خوله له من حق دفع ما يوجه اليه من طلب الفسخ والاخلاء الا انه لم يزد في ذلك عن انشاء رخصة ، تاركا للمستأجر زمامها ، ان شاء اتاها وان شاء نأى عنها دون أن يتجه الشارع بحال الى سلب المستأجر حقه في الفسخ والاخلاء لخروج ذلك على مبدأ سلطان الارادة الذى هو حجر الزاوية في التعاقد قانونا . ومن ثم فحيث يترك المستأجر الاخذ بتلك الرخصة منهيها عقد الايجار بمطلق ارادته لا يكون لمحاولة استناده الى حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — بمقولة تعلقه بالنظام العام — أى سند من صحيح القانون ولذلك يكون ظاهر الامر من هذه الدعوى انفساخ عقد الايجار .

« وبما أنه وقد استظهرت المحكمة مما سلف انفساخ عقد الايجار الذى كان يخول للمدعى عليه الحق في حيازة العين المؤجرة وعدم استناد منازعته الى وجهة من الجد ظاهرة ، فان يده تصبح بعد ١٥ يونيه ١٩٥٦ مجردة عن السند ، ومن ثم تكون يدا غاصبة يملك القضاء المستعجل الحكم برفعها دفعا للضرر المتجدد اللاحق بالمدعى من استمرار حرمانه من الانتفاع بما هو حق له .

« ومن ثم يكون الدفع بعدم الاختصاص باطلا مما يدعو هذه المحكمة الى رفضه والحكم باختصاصها بنظر الدعوى وطرد المدعى عليه من العين مثار النزاع » .

يراجع خلافا لذلك اتجاه قضاء محكمة النقض الحديث فيما سيجىء في نبذة ٥٠ وما بعدها .

(١١٠) انظر ما سيجىء في نبذة ١٣٧ في باب تقبيد حق المؤجر في انتهاء العقد واخلاء العين بعد انتهاء مدته .

وقضى بأن شاغل العين يعتبر مغتصبا اياها اذا لم يكن بيده عقد ايجار عن هذه العين ساريا في تاريخ رفع الدعوى عليه ولم يستطع أن يثبت حصول التعاقد معه عليها بالايجار ورغم اقامة المادة ١٦/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ له اثبات ذلك بكافة الطرق بما فيها البيينة والقرائن (١١١) . ولا يكفي أن يكون سند شاغل العين وعد بتأجيرها اليه طالما لم يثبت أن شغله العين كان استعمالا لحقه في استئجارها (١١١ مكرر) .

وكما لا يسرى هذا القانون على العلاقة بين مالك العين وبين شاغلها دون سند ، كذلك لا يسرى على النزاع الذي يدور حول صحة عقد الايجار الذي يتمسك به شاغل العين (١١٢) ، سواء كان ذلك للمنازعة في صفة من صدر منه الايجار (١١٣) أو لأي سبب آخر (١١٤) .

وقضت بعض المحاكم بأن هذا القانون لا يسرى حتى على الأماكن المؤجرة بعقد ايجار لغرض عابر كقضاء صيف معين ، فقالت محكمة الاسكندرية المختلطة ان تأجير شقة لمدة فصل الصيف للتصيف فيها يفيد أن المستأجر له مسكن أصلي غير هذه الشقة وأن هذه الاجارة لم يقصد بها بطبيعتها الا توفير سكن مؤقت له لمدة فصل الصيف المذكور ، فلا يسرى عليها الامتداد القانوني الذي نصت عليه المادة ٢ من التشريع الاستثنائي (١١٥) .

- 
- (١١١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٠٣٧ لسنة ٨٩ ق الذي تقدمت الاشارة اليه .  
(١١١ مكرر) نقض مدني ١٥ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١٤ لسنة ٥٤ ق الذي سبقته الاشارة اليه .  
(١١٢) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ٢ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٥٤١ لسنة ١٩٥١ كلى مصر .  
(١١٣) طنطا الابتدائية ( استئنافي ) ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ — ١٥٧ — ٥٥ .  
(١١٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) اول ابريل ١٩٦١ في القضية رقم ٤٧٢٥ لسنة ١٩٦٠ كلى مصر .  
(١١٥) الاسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٥٤ ) ، وفي هذا المعنى نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٨٧ لسنة ٤٩ ق .



أما الأحوال التى تكون فيها العين مشغولة بناء على سند غير عقد ايجار ، فمنها حالة شغل العين على سبيل العارية (١١٦) ، أو على سبيل التسامح (١١٦ مكرر) ، وحالة شراء المستأجر نصيبا شائعا فى ملكبة العين المؤجرة ولو كان عقد شرائه لم يسجل بعد الآن عقد الشراء يصبح سنده الجديد فى شغل العين لا عقد الايجار (١١٧) . وحالة بائع العقار الذى احتفظ لنفسه بالانتفاع بالعين مدة معينة (١١٨) وحالة المنتفع بالعين مدة معينة بموجب عقد قسمة مقابل مبلغ اجمالى خصم من نصيبه فى القسمة (١١٩) ، وحالة من يقيم فى العين استنادا الى تبرع المالك له بالسكن نظرا لزواجه من ابنته (١٢٠) ، وحالة من يشتري العين بعقد يسمى ايجارا ويتفق فيه على دفع الثمن أقساطا على مدة طويلة تسمى أجرة ، على أن تؤول اليه ملكية العين دون مقابل آخر فى

(١١٦) مصر المخططة ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ ( ٥٧ ص ٧١ ) . فاذا عينت للعارية مدة ، فانها تنتهى بانقضاء المدة المتفق عليها ( المادة ٦٤٣ فقرة أولى مدنى ) ، ويصبح المستعير بعد ذلك شاغلا العين دون سند . واذا لم تكن هناك مدة متفق عليها ، جاز للمستعير أن يطلب العارية فى أى وقت ، وحينئذ أيضا يصبح المستعير شاغلا العين دون سند .

(١١٦ مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٥٥ سنة ٥٤ ق ، وقد قضى بنقض الحكم المطعون فيه لقضائه بطرد الطاعنين الاربعة من عين النزاع وأخت المطعون ضده التى كانت تقيم فى احدى غرف عين النزاع وذلك لانه لم يبين حقيقة العلاقة ما بين الطاعنتين الثانية والثالثة والمطعون ضده وما اذا كان اسكانه لهما بطريق التسامح بحيث يزول بزواله أم أنه فى حقيقته علاقة ايجارية عن عين مفروشة او خالية يمكن القطع بانها مدتها أو بامتدادها طبقا لقوانين ايجار الاماكن لاجل غير مسمى ، ومن ثم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذين السببين دون ما حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(١١٧) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ٢٣ ابريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٦٧٨ سنة ١٩٦٠ ، فاضل حبشى ص ٢٨٣ هامش ٤ . وقضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٤٦/٦٩٢ ق بتاريخ ٢٢ فبراير ١٩٨٢ بان عقد البيع غير المسجل يخول المشتري أن يتسلم المبيع وأن يطرد البائع منه اذا لم يكن لهذا الاخير سند قانونى آخر لحبازة المبيع .

(١١٨ و ١١٩) فاضل حبشى ص ٢٨٤ .

(١٢٠) مصر الابتدائية ( دائرة أولى ) ٢ يناير ١٩٦١ فى القضية

رقم ٧٣٢٠ سنة ١٩٦٠ .

نهاية مدة الاجارة (١٢١)، ، وحالة العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكنه فى أثناء مدة خدمته (١٢٢) ، وحالة الشخص الذى

(١٢١) قرب فى هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ٩٨٥ .

(١٢٢) قضت محكمة مصر المختلطة فى ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ص٧١) بأن التشريع الاستثنائى لا يحى الا المستأجرين ولا يسرى اذن على المستخدم الذى رخص له فى شغل مسكن مجانا باعتبار ذلك مزية اضافية من مزايا عقد العمل ، ولا تكون المحكمة المنصوص عليها فى التشريع الاستثنائى مختصة بالدعوى التى يرفعها هذا المستخدم طالبا الحكم له بالاستمرار فى شغل هذا المسكن كمستأجر بعد فصله من الخدمة .

وفى هذا المعنى ايضا مصر المختلطة اول فبراير ١٩٤٥ (٥٧ ص ٧١) وقد جاء فيه فوق ذلك أنه اذا أجرت احدى الشركات سكنا لمديرها بعد تعيينه فى وظيفته وبصفة مستقلة عن عقد العمل ، فان هذه الاجارة لا تكون اجارة حقيقية يسرى عليها التشريع الاستثنائى ، ولا يغير من ذلك كون هذا المدير قد جمع فى شخصه بين صفتى المستأجر ومدير الشركة .

وقضت محكمة النقض فى ٢٣ يناير ١٩٥٨ بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات استثنائية سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة من حالة الحرب . ولا مجال لتطبيق احكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل ان يكون اساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها فى انتظام العمل بها وتأجيرها تلك المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم . وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما اذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته او ترك خدماتها برغبته ، ثم اقامت الشركة بعد احواله الى المعاش دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن ، فان الحكم يكون قد اخطأ اذا قرر سريان احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى ( مجموعة احكام النقض ٩ — ٨٨ — ٧ المحاماة ٣٨ — ١٤٧٩ — ٥٦٤ ) .

وقد تقدم فى نبذة ١٢ أن القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ قد صدر دفعا لكل لبس فيما يتعلق بتكييف العلاقة بين الحكومة وشاغلى الاماكن الحكومية من موظفيها وعمالها .

وقد فرقت المحاكم بعد ذلك بين شغل العامل المسكن الذى وفره له رب العمل مقابل اجرة تخصم منه او شغل العامل مثل ذلك المسكن دون أن =

= يدفع أجرة ما ، واعتبرت الاول دون الثانى شاغلا العين بمقتضى عقد ايجار تسرى عليه أحكام قوانين ايجار الاماكن بها فيها حكم الامتداد القانونى ( أنظر فى هذا المعنى شمال القاهرة الدائرة ٦ مدنى بتاريخ ٢٥ يناير سنة ١٩٧٣ فى القضية رقم ٦٠٣٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى وقد جاء فيه أنه : « حيث أنه عن طلب المدعى بصفته الزام المدعى عليها الاولى عن نفسها وبصفتها باخلاء شقة النزاع وتسليمها خالية مع الزامها بالمصروفات والانتعاب ، فان مناط البحث فى ذلك هو بيان ما اذا كانت علاقة المتوفى احمد احمد الكبير ومن بعده ورثته بالمؤسسة مالكة الشقة عين النزاع هى علاقة ايجارية تحكمها قوانين الايجار او انها غير ذلك وتخضع لنصوص العقد المبرم بين الطرفين ، وحيث جرت وزارة الاشغال وبعض الوزارات والمصالح الحكومية الاخرى على انشاء مساكن لموظفيها رعاية للذين يعملون فى المنشآت التى تتبعها ، تيسيرا لهم وليطمئنوا فى معيشتهم ، وقد لوحظ فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن فى اخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى شأن هذه المساكن للقانون المذكور ما يفوت الحكمة من انشائها ، اذ يترتب على تطبيق هذا القانون فيها أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم أو بعد انتهاء الخدمة لاي سبب من الاسباب . لذلك أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ، ونص فى مادته الاولى على أن لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت الحكومية أو المخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق . وبعد صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اكدت اللجنة المنشأة لتفسير أحكام هذا القانون هذا المعنى أيضا فى قرارها التفسرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ حيث نصت المادة الاولى منه على أن : « لا تسرى أحكام هذا الباب - وهو المتضمن تنظيم ايجار الاماكن - على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل . » . الا أن هذا النص قد ورد مجهلا ولم يفرق بين المساكن التى تشغل بسبب العمل بمقابل وتلك التى تشغل بغير مقابل ، وبالتالي فانه يتعين القول أن المشرع قصد تلك المساكن التى تشغل بغير مقابل باعتبارها مزية من المزايا التى يخولها اياه عقد العمل ، ومن ثم فإن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تسرى احكامه على المساكن سالفة الذكر اذا كانت بمقابل لحق الانتفاع ، وقد قضى أنه اذا لم يثبت أن الانتفاع بالسكن إنما خـسـول للعامل بسبب وظيفته وثبت أنه كان يدفع مقابل الانتفاع ، فإن العقد يكون ايجارا ويسرى عليه قانون ايجار الاماكن ( راجع سليمان مرقس . الطبعة الخامسة سنة ١٩٧٠ ص ٤٨ وما بعدها ، وحكم محكمة الاسكندرية المستعجل ٨ مارس سنة ١٩٦٧ فى القضية رقم ٣٦٩ لسنة ١٩٦٧ مستعجل وتأييد استئنافيا ، وقد جاء به : « وحيث أن الترخيص المقدم بمحافضة الشركة المدعية مطبوع ولم تنصرف الى ما ورد بعباراته ارادة مورث المدعى عليها الاولى وأنه وان نص البند الرابع منه على التزام المصـرح له بالسكن أن يؤدي الى خزينة المؤسسة =



يستغل مقصف أحد الأندية (١٢٣) أو مقصف إحدى المدارس (١٢٤) أو

== شهرتيا مبلغ ٢ جنيه ، فان العلاقة تكون ايجارية ، ويؤيد هذا النظر أن تلك القيمة قد خفضت الى مبلغ ١٠٥ ر. جنيه شهرتيا ، الامر الثابت من الايصال المقدم من المدعى عليها الاولى بحافظة مستنداتها عن مخالصة ايجار شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ . وحيث أن الثابت من مستندات المدعى عليها الاولى أنها قد أوفت الشركة المدعية بقيمة ايجار مسكنها حتى نوفمبر سنة ١٩٧٢ بحوالة رقم ١١ مجموعة رقم ٨٨٧٨٦ مكتب بريد مصر الجديدة بتاريخ ١٩٧٢/٥/١٢/١٩٧٢ وحيث أن المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أن لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، والمدعى عليها الاولى زوجة المستأجر المتوفى أحمد أحمد الكبير ، ومن ثم فإن عقد الايجار يبقى قائما طالما أنها قد أوفت بالاجرة قبل قفل باب المرافعة وتكون دعوى المدعية ليس لها سند من القانون أو الواقع جديرة بالرفض « ، وفي هذا المعنى أيضا ولنفس الاسباب حكم الاسكندرية الابتدائية الدائرة الثالثة بتاريخ ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٨١ في القضية رقم ٢٩٤٣ لسنة ١٩٨٠ مدنى كلى مساكن . وقد أشار الى الحكم المشار اليه الصادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية الدائرة ٦ مدنى وأورد معظم أسبابه .

غير أنه يلاحظ على هذين الحكمين أنها تجاوزا سلطتهما في تفسير وتطبيق نص المادة الاولى من القرار التفسيري رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ حيث رمياه على اطلاقه بأنه تجهيل وسمحا لنفسيهما بتقييد اطلاقه بغير مقيد أو مخصص فأنحرفا عن التطبيق الصحيح له وهو الذى يقضى بعدم تطبيق أحكام قانون ايجار الاماكن على المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل ، دون تفرقة بين ما اذا كان يشغلها بمقابل أو دون مقابل طالما ثبت أن شغلها كان بسبب العمل لان اقتضاء المرفق أو المؤسسة من العامل مقابل انتفاعه بسكنه ، لا ينفى أن شغله المسكن كان بسبب العمل ، إذ أن هذه المرافق أو المؤسسات لم تقصد من انشاء تلك المساكن الا تيسير السكن لعمالها وموظفيها طالما بقوا قائمين بالعمل فى خدمتها حتى يحل العمال الجدد محل القدامى فى مساكنهم متى انتهت خدمة هؤلاء فى تلك المرافق أو المؤسسات .

(١٢٣) حكم بأن تأجير بوفيه أحد الاندية لا يعتبر عقد ايجار يسرى عليه ذلك التشريع الاستثنائى بل يعتبر منح امتياز لاستغلال هذا النادى ولا يسرى عليه ذلك التشريع ( استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩٤٧ ، ٦٠ ص ٥٤ ) .

(١٢٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٣ فبراير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٤٨٠٤ لسنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذا الحكم فى أن شخصا استأجر كائتين مدرسة بأجرة قدرها جنيه واحد فى الشهر . ثم رفعت المدرسة هذه =



احدى محطات السكك الحديدية (١٢٥)، ففي هذه الأحوال لا تكون

= الاجرة من جنيه الى ثلاثة جنيهات ، وقبل المستأجر ذلك ثم عاد يطلب خفض الاجرة الى جنيه واحد ورد ما دفع زائدا عن ذلك ، وبفعت ادارة المدرسة ذلك بأن الكانتين لا ينطبق عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لان المدعى لا يستأجر مكانا معيناً بالمدرسة بل ان عقد الايجار ينصب على حق المدعى في توريد بعض الاغذية الخفيفة لطلبة المدرسة بدلالة أن العقد قاصر على مدة ٨ شهور فقط وهى مدة الدراسة . وجاء في حيثيات الحكم عن هذا الدفع أن القانون المذكور نص في مادته الاولى على أن تسرى أحكامه فيما عدا الأرض الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أم غير مفروشة . ومفهوم هذا أيضا أن هذا القانون لا يسرى الا على الأماكن المبنية دون غيرها . فإذا تبين من نصوص عقد الايجار وظروفه وملابساته أن الغرض الاول منه لم يكن المكان المبنى بالمدرسة وهو الكانتين اذا كان له ثمة وجود بالمدرسة بل كان الغرض الاول منه هو استغلال ما سمي بكانتين يبيع منه المستأجر بضاعة مشروب ومأكولات خفيفة للطلبة ولم يتضمن عقد الايجار مكانا محددا يزاوئ فيه المستأجر عمله ، وأن مدد عقود الايجار محدودة بمواسم الدراسة فقط ، فإنه لا يعد في ذاته ايجار مبنى بالمعنى المقصود بمادة الاولى من القانون ، إذ أن المكان الذى يباشر فيه المدعى تجارته ليس محل اعتبار بين المتعاقدين وإنما هذا العقد وان سمي عقد ايجار الا أنه في حقيقته ترخيص من المدعى عليه للمدعى بتوريد بعض المشروبات والأغذية للطلبة مقابل جعل معين يزيد وينقص بنسبة عدد الطلبة . ومن قبيل ذلك الترخيصات التى تعقدها مصالح الحكومة مع مستأجرى المقاصف الكائنة بها والتى يقدر مقابل الانتفاع بها بنسبة عدد الموظفين بغير اعتبار للمكان مما لا ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بناء عليه يكون الدفع بعدم الاختصاص فى محله ويتم الحكم به . انظر أيضا استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ٥٢ ) .

(١٢٥) نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١٤٨٠ . وقد جاء فيه « ان العبرة فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص . فإذا وصف عقد استغلال مقصف احدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد ايجار ، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تشد استغلال محل للتجارة ، وإنما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هى خدمة المسافرين فى قطاراتها لتوفير ما يحتاجون اليه فى أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدلة ، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد بأنه عقد ايجار بل التزام بأداء خدمة عامة . ولئن كان من وراء ذلك أن يتوافر المال للمصلحة الملتزم بها سواء باقتضاء الجعل المحدد أم بزيادته على غرار الزيادة العسكرية المقررة بالأوامر الخاصة بذلك فإنه ليس من شأنه أن يغير من =

العلاقة بين شاغل المكان ومالكه علاقة مستأجر بمؤجر ولا يكون الاتفاق المبرم بينهما عقد ايجار ، ويكفى ذلك لاستبعاد تطبيق التشريع الخاص في هذه الأحوال دون حاجة الى تعيين طبيعة هذه العلاقة (١٢٦) • ولا يحول دون ذلك وصف الطرفين علاقتهما بأنها ايجار اذ العبرة بحقيقة الأحكام القانونية التي تنظم هذه العلاقة (١٢٧) • وكذلك يستبعد تطبيق التشريع الخاص ولو ثبت أن العقد ايجار ولكنه ايجار من نوع خاص يشتمل على منافع أخرى غير منفعة المكان ذاته (١٢٨) كإيجار الاستثمار location - gérance (١٢٩) ، أو يختلط بعملية مالية أخرى

---

=صفة العقد ، ولا أن يحول المكان المرخص باثقاله من المرافق العامة الى محل تجارى .

(١٢٦) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ — ٢٠ ، وقد جاء فيه أيضا أنه « متى كان أساس الدعوى هو أن للمتعاقد مع المصلحة بوصفه مستأجرا لمحل تجارى بمقتضى الامر العسكرى رقم ١٥١ وما تلاه حق القرار فى العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده لانتهاه أجل العقد ، فإنه بحسب الحكم — للقضاء برفض دعواه — أن ينفى عن العقد الذى تمسك به أنه عقد ايجار محل تجارى ولا حاجة لوصف العقد وتكييفه » .

(١٢٧) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ — ٢٠ ، ١٤ يونيه ١٩٥٦ المجموعة المذكورة ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ .

(١٢٨) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٨ مدنى ) بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٧٧ فى القضية رقم ١٢٧٣ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى ، وقد جاء فيه أنه يبين بجلاء من نصوص العقد وأحكامه أن العلاقة بين الطرفين هى اجارة من نوع خاص قد انعقدت تحقيقا لرغبة المستأجر فى المضاربة ابتغاء الغنم من طريق اعداد وتوفير السكن المناسب لكل وافد الى البلاد أو غير وافد من طلاب الإقامة العارضة المؤقتة ، والحصول منه على مقابل مجزئ طليق من قيود التحديد المفروض للاجرة وفى اطار التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، بما يعود فى النهاية على المستأجر الاصلى للعقار — لا مالكه — بالربح الوفير ، خاصة بعد ما نشطت السياحة فى البلاد وأغرى الانفتاح كل أجنبى بارتياح آفاق الاستثمار ، ومثل هذه العلاقة بطبيعتها سالفه البيان وما أريد منها منذ نشأتها تظل بمنأى عن القوانين الاستثنائية المنظمة لإيجار الأماكن وخارجة عن نطاق الامتداد القانونى للإيجار والتحديد الملزم للقيمة الأيجارية اللذين هما من أهم سمات تلك القوانين ومعالمها البارزة ، وذلك لانتفاء الحكمة =

## تخرجه من كونه مجرد ايجار (١٣٠) .

= المقصودة والغاية التي هدف اليها المشرع حين تدخل بأحكام تعلو على شريعة العقد لحماية المستأجر العادى من عسف المؤجر وكفالة السكن له حتى تنفرج أزمة المساكن ( يراجع مؤلف شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس ط ٧ سنة ١٩٧٧ ج ١ ص ٥٩٩ وما بعدها بند ١٢٨ ، وفى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى القضية رقم ١٥٠٧ س ٨٩ ق المرجع السابق ص ٤٨ وما بعدها بند ١٠ ، وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات فى ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى القضية رقم ٦٤٧ س ٩١ ق ) . ويؤيد وجه الراى هذا ان التأجير منذ البدء قد شمل فوق المكان فى ذاته كافة مشتملات العقار الثابتة والتوابع والملحقات الوارد تفصيلها فى العقد المؤرخ ١٩٥٧/٢/٩ فى البند الاول منه . وهذه المشتملات على قدر باد من الاهمية والفائدة خاصة فى مجال الاستغلال الذى يمارسه المدعى عليه الاخير ، ولها لا شك قيمة ذاتية خلاف قيمة العقارات بحيث يضيف وجودها منفعة افضل ذات قيمة مالية من نوع الانتفاع بالمفروشات او المنقولات ( يراجع فى هذا المعنى نقض مدنى ١٩٥٣/١/٢٩ مجموعة أحكام النقض ٤ - ٣٩٥ - ٥٥ ، وايضا نقض مدنى ١٩٧١/١/٢٦ مجموعة أحكام النقض ٢٢ - ١٢٥ - ٢٢ ) .

(١٢٩) انظر سميحة القليوبى ، فى تأجير استغلال المحل التجارى ، مجلة القانون والاقتصاد السنة السادسة والاربعون ( ١٩٧٦ ) العددان الثالث والرابع .

(١٣٠) وقضت محكمة النقض فى ٢٩ يناير ١٩٥٣ ( مجموعة أحكام النقض ٤ - ٣٩٥ - ٥٥ ) بأنه اذا كان العقد كما وصفه الحكم المطعون فيه يشمل ايجار المكان المؤجر كما يشمل عملية أخرى مرتبطة بها ارتباطا لا يقبل التجزئة ، فان النزاع الناشئ عن هذا العقد يخرج عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومن ثم يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائى والاجراءات وفقا لنص الفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون المشار اليه ويكون الحكم الصادر فى المنازعة الناشئة عنه جائزا استئنافه وفقا للمادة ٣٩٤ مرافعات . واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بجواز الاستئناف استند فى ذلك الى ان الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل اجرة المكان كما يشمل عملية مالية أخرى هى ان المطعمون عليهما دفعا الى الطاعن مبلغا أنفق فى تجديد وتجميل العين المؤجرة « دار للسينما » وان المتعاقدين قد اتفقوا على ان هذا المبلغ يستهلك بأقساط شهرية تدفع كأجرة للسينما بكل محتوياتها على ان تسلم هذه الدار وما شملته عدا آلة السينما الى المطعمون عليهما فى نهاية الايجار ، والى انه قد لوحظ فى تقدير المبلغ الواجب دفعه شهريا ما أدخل على دار السينما من تحسين وما يستهلك من الأدوات والانشاءات ، وهى جملة عناصر متداخلة يتميذر التفرقة بينها ، لان فى ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطاعن بوجوده =



= وبجميع عناصره ، وإلى أن هذا التعاقد لم يعقد بقصد التحايل على أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فإن ما قرره هذا الحكم صحيح في القانون .

وانظر أيضا نقض مدنى ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٢٥ ٢٢ وقد جاء فيه أنه إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم انطباق القانون ١٢١/١٩٤٧ مستندا في ذلك إلى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار في أحد بنوده يشمل أجره المثل للمكان المؤجر ، كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء الملحقه بالمبنى ، والتغيير في شكله وإزالة مبان وأشجار وإقامة طابق علوى به إلى غير ذلك مما أثبتته الخبر في تقريره ، وكان يبين من الحكم المذكور أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها ، والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا ، لأن أجره المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار إليها ، طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ ، ثم رتب الحكم على ذلك أن الشرط الذى يدور حوله النزاع قد أخرج عقد الإيجار عن نطاق هذا القانون ، فإنه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفاً سليماً وخلص إلى نتيجة صحيحة .

وانظر أيضا نقض مدنى ٧ يناير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦٢٤ س ٤٠ ق إيجارات وقد جاء فيه قوله : « ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى الذى أيدته الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه — أن الخبر قرر أن أجره إيواء السيارة الواحدة طبقا للقانون ١٢١/١٩٤٧ مقدارها ٦٥٠ ر.ا جنيتها ، إلا أن مهمة الطاعنة لم تقتصر على مجرد تأجير الحيز المكائى لإيواء السيارة ، وإنما بجانب ذلك تؤدي خدمات أخرى للمطعون عليه هى دفع قيمة الميساه المستهلكة وأجرة الكهرباء وأجور العمال القائمين بحراسة العربات والمتولين تنظيفها ، كما تتحمل ثمن كافة الادوات ، وأن مقابل هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر ، ورتب الحكم على ما تقدم تقدير أجره إيواء السيارة الواحدة شاملة هذه الخدمات بمبلغ ثلاثة جنيهات شهريا ، وكانت الأجرة المتفق عليها فى البند الثالث من ملحق عقد الإيجار تشمل أجره المثل للمكان المؤجر ، كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ، ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجر ، وأن أجره المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما ، طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون . ولما كان من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، فإن مقابل هذه المزايا يبقى حراً غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة . فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات ، وجب أعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون ، فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير . لما =



وبوجه عام يمكن القول أنه كلما كان شاغل العين ينتفع بها مجانا ، فإنه لا يسرى عليه التشريع الاستثنائي لأن الأجرة ركن. أسابى فى عقد الايجار (١٣١) . فاذا كان شغل العين بطريق التسامح من جانب مالئها ، فان هذا التسامح لا ينشئ علاقة ايجارية تخضع لقانون ايجار الأماكن . وبانتهاء ذلك التسامح يتعين على شغل العين اخلاؤها (١٣١مكرر) .

وليس يلزم أن يكون عقد الايجار ثابت التاريخ كما تقضى بذلك المادة ٦٠٤ مدنى ولو كان صادرا من مالك سابق لأن المادة ٣٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصت على سريان هذا القانون على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية ( وهى مطابقة للمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وللمادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) .

وقد تقدم فى نبذتى ٧ و ٨ أن المادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة

---

= كان ذلك وكان البين من الاوراق أن الخبير قد حدد اجرة الجراج وفق القانون ١٩٤٧/١٢١ بمبلغ ١٦٥٠ جنية ، واطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد اجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن اسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر متجافيا عن أن الاتفاق فى هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين ، ودون أن يدلل على أن هناك تحايلا على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه .

وقرب فى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٧ مايو ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٨١٣ — ١٣٤ ، وأيضا ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ ، ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ ، ونقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ ق . بشأن كبائن المعمورة السابق ايراد بعض أسبابه فى الهامش رقم ٧٩ مكرر ، وانظر عزمى البكرى ص ٤٨ ، ٧٢ .

(١٣١) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٨٥ .  
(١٣١مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٥٤ ق .

١٩٧٧ نصت على أن الأماكن المستولى عليها لمصلحة إحدى الجهات تعتبر في حكم المشغولة بموجب عقد إيجار ، وكذلك الأماكن التي نزلت ملكيتها من مالكيها طوال مدة شغلهم إياها بعد ذلك ، ويسري القانون المذكور عليها جميعا .

وبناء على ذلك تستثنى من الأماكن المشغولة دون عقد إيجار وتخضع للقانون الخاص الأماكن التي نصت عليها المادة ٦ المشار إليها وهي تشمل الأماكن المستولى عليها بمقتضى قرارات استيلاء طبقا للقوانين الخاصة بذلك والأماكن التي نزلت ملكيتها من مالكيها إذا كان هؤلاء يشغلونها قبل ذلك ، فإنها بالرغم من انعدام العلاقة الإيجارية بين شاغل المكان ومالكه أو من صار مالكه تسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن مع التحفظ الذي سبق أن أشرنا إليه فيما يتعلق بتحديد أجره الأماكن المستولى عليها ومدة الاستيلاء (١٣٢) أى أن الأماكن المستولى

---

(١٣٢) راجع ما تقدم في نبذة ٧ وما سيجيء في نبذة ١٩ .  
وانظر تطبيقا لذلك ، مصر الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٥٥ في القضية رقم ٩٣٩ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه أنه : إذا أقام المدعى دعواه ضد المدعى عليه ( وزير التربية والتعليم ) لتأخره عن دفع أجره العين ( مدرسة ) ، فدفع الحاضر عن الحكومة بدم اختصاص دائرة الإيجارات بنظر الدعوى لأن العلاقة بين المدعى والوزارة ليست علاقة تأجيرية ولكن الوزارة استولت على المبنى بموجب قرار وزارى ، فأصبحت العلاقة إدارية لأنها بناء على قرار إدارى ينفذ جبرا والمحاكم العادية ممنوعة من إلغاء هذا القرار الإدارى أو وقف تنفيذه . وحيث أنه كان من الممكن أن يكون هذا الدفع محل اعتبار لو كان موضوع الدعوى طلب إلغاء أو تفسير أو تأويل الأمر الإدارى . أما الحال مطالبة بالإخلاء لعدم سداد الأجرة بعد التنبيه فهو موضوع تحكمه المادة ٢ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ .

وحيث أنه وإن كان قد صدر أمر إدارى بالاستيلاء على العقار موضوع الدعوى فإن هذا الأمر قد استنفذ أغراضه بالاستيلاء على العقار ووضع اليد عليه وأصبحت بعد ذلك العلاقة ما بين المدعى والمدعى عليه علاقة تأجيرية ، وليس أدل على ذلك من أن اللجنة المشكلة قررت في محضرها رفع الإيجار إلى ٤٠٠ جنيه سنويا وعلى ذلك يكون الدفع خليقا بالرفض .

وانظر فيما يتعلق بتوزيع الاختصاص في هذا الشأن بين القضاء =

عليها تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد  
الأجرة أو بخفضها وبمدة الاستيلاء (١٣٣) ، والأماكن التي تنزع ملكيتها  
من شاغليها تخضع لجميع أحكام هذا القانون .

---

= الإدارى والقضاء العادى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ مجموعة احكام النقض  
٣٢ — ١٧٨٢ — ٣٢٠ ، و ١٣ مايو ١٩٨١ الوارد نصه فى الهامش ١٤٦ مكرر .

(١٣٣) حيث تقدم ان اجرتها او مقابل الانتفاع بها تحددها قوانين خاصة  
كالقانون رقم ١٩٤٥/١٥ والقانون ١٩٤٨/٧٦ ، وسيجىء ان القانون رقم  
١٩٥٤/٥٧٧ بشأن نزاع الملكية للمنفعة العامة قد حدد مدة الاستيلاء المؤقت  
بثلاث سنوات فقط .

### الفصل الثالث

الأماكن التي كانت تسرى عليها أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢  
عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وإنما تسرى عليها في  
هذا الشأن الأخير أحكام المادة ١٤/٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧  
وأحكام القوانين المعدلة لها

١٥ — ( ١ ) الأماكن الواقعة في القرى التي لم يصدر بشأنها  
قرار من وزير الاسكان والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس  
المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي  
لا تخضع أجرتها لأحكام المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ولا إلى  
ما يقابلها في قوانين إيجار الأماكن التالية له — الأصل أن الأماكن  
المؤجرة في القرى التي يصدر بحد تطبيق التشريع الخاص إليها قرار  
من وزير الاسكان والمرافق لا يسرى عليها هذا التشريع الخاص أيا كان  
مستأجروها .

غير أن المشرع رأى أن مصالح الحكومة وفروعها وما يجرى  
مجرها تكون في حاجة إلى رعاية فيما يتعلق بالأماكن التي تستأجرها في  
غير المناطق التي تدخل في نطاق تطبيق التشريع الخاص بحيث يضمن  
لها الاستمرار في اجارة تلك الأماكن بأجرة معتدلة يحددها القانون ، فنص  
في المادة ١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ على أن « تسري أحكام هذا القانون  
على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول  
المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها  
أو لمجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية ، ويكون احتساب  
الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن



المؤجرة لجالس المديریات ، وأجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ بالنسبة الى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يولييه سنة ١٩٤٥ بالنسبة الى الأماكن المؤجرة الى المجالس البلدية أو القروية ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافا الى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون » •

وظاهر من ذلك أن المشرع جعل القانون الخاص رقم ١٢١/١٩٤٧ يسرى على هذه الأماكن متى أجرت الى أية جهة من الجهات المذكورة في النص ، فيجوز لهذه الجهات التمسك بالامتداد القانوني للايجار ولا يجوز للمالك طلب اخلائها عند انتهاء مدة العقد ، وترفع المنازعات المتعلقة بها الى المحكمة الابتدائية ويكون حكمها فيها نهائيا غير قابل للطعن فيه الخ • ولكنها لا تسرى عليها أحكام المادة ١٤ منه المتعلقة بتحديد الأجرة بل أحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤ منه ، فلا تحسب أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بل تحسب على أساس أجرة الأشهر التي عينها نص المادة ١٤/٢ سالف الذكر بالنسبة الى كل فريق من المستأجرين المبينين فيه •

لهذا كانت الأماكن المذكورة قد أنشئت بعد ١٨/٩/١٩٥٢ تاريخ بدء العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فان أجرتها تحسب وفقا للقانون الذي أنشئت في ظله من القوانين التي أدمجت في القانون ١٢١/١٩٤٧ ، سواء كان هو المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ أو القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ أو القانون ١٦٨/١٩٦١ ، على أن لا يقل ذلك عن الأجرة التي تحسب على الأساس الذي قرره المادة ١٤/٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (١٣٣ مكرر) باعتبار أن القوانين المذكورة وقد أدمجت في القانون

رقم ١٢١/١٩٤٧ تعتبر هي والمادة ١٤/٢ منه مكملة بعضها بعضا ،  
فيجب الجمع بينها مادام ذلك ممكنا .

ولما صدر القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ لم يدمجه المشرع في القانون  
١٢١/١٩٤٧ كما جرى ذلك بالنسبة الى القوانين السابقة كالقوانين  
١٩٩/١٩٥٢ ، ٥٥/١٩٥٨ ، ١٦٨/١٩٦١ بل احتفظ له بكيان خاص وجعل  
تطبيقه مقصورا على الأماكن التي تنشأ في المناطق المبينة بالمادة ٦ مكررا  
المضافة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ بعد تاريخ نفاذه أو التي تكون أنشئت قبل  
ذلك ولم تؤجر أو تشغل قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولكنه لم يضمنه نصا  
يقابل نص المادة ١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فترتب على ذلك عدم  
سريان أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ على الأماكن الواقعة في غير المناطق  
المذكورة ولو كانت مؤجرة الى إحدى الجهات العامة التي نصت عليها  
المادة ١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، وبالتالي عدم سريان المادة الثانية  
من القانون ٧/١٩٦٥ على هذه الأماكن باعتبار أن هذه المادة لا تنطبق

---

= ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قبل  
تعديله بالقانون ١٥٧/١٩٦٢ يدل على انه وأن كان الاصل في الاماكن التي  
كانت واقعة في غير المناطق المبينة بالجدول المرفق بالقانون انها لا تخضع  
للتشريعات الاستثنائية ايا كان مستأجروها ، ألا أن المشرع شاء اخضاعها  
لها متى كان المستأجر احدى مصالح الحكومة او فروعها او مجالس المحافظات  
أو المدن أو القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة الى هذه  
الاشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معقولة مراعاة للمصالح  
العام ، مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الاماكن بكل ما تشتمل عليه  
من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر دون تفرقة بين ما تعلق  
منها بالامتداد القانوني أو تحديد الأجرة ، شريطة أن يراعى الأساس المذكور  
في المادة ١٤/٢ عند تحديد الحد الاقصى الذي تفرضه هذه التشريعات أو  
الاسس التي تقررت في التعديلات اللاحقة للقانون ١٢١/١٩٤٧ بالنسبة  
للاماكن وأجزاء الاماكن التي استجدت بعد صدوره . وفي هذا المعنى أيضا  
نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٤٩ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام  
النقض ٣٠ - ١ - ٢٠٤ ، نقض مدنى ١٣ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام  
النقض ٣١ - ١ - ٤٩٦ - ٩٧ في الطعن رقم ١٠٨٧ سنة ٤٧ ق ، نقض  
مدنى ١٦ أبريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٧٦ سنة ٥١ ق .

الا على الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ (١٣٤) .

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإنه بعد أن حدد في المادة الأولى منه نطاق تطبيقه وجعله يشمل الأماكن الواقعة في عواصم المحافظات أو في البلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ١٢٤/١٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ، ولا يشمل الأماكن الواقعة في البلاد المعتبرة قرى بالتطبيق لأحكام القانون ١٢٤/١٩٦٠ المشار إليه أو في المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها هذا القانون الأخير إلا إذا صدر قرار من وزير الإسكان بمد تطبيق أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ إليها ، نص في الفقرة الأخيرة من تلك المادة الأولى على أن « تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق » ، أي أنه جعل الأماكن الواقعة في القرى التي لم يصدر قرار وزاري بسريان أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ عليها تخضع لأحكام الفصل الثالث وهي المتعلقة بالتزامات المؤجرين والمستأجرين ( ومن بينها أحكام الامتداد القانوني ) متى كانت مؤجرة الى إحدى الجهات التي ورد ذكرها في النص .

ومفاد ذلك أن الأماكن غير الواقعة في عواصم المحافظات أو في المدن أو في قرى صدر بشأنها قرار وزاري ، تخضع مع ذلك لأحكام الفصل الثالث من القانون ٥٢/١٩٦٩ ( وفي مقدمتها أحكام الامتداد القانوني ) متى كانت منشأة في ظل هذا القانون المذكور ومؤجرة الى مصالح الحكومة وفروعها أو المجالس المحلية أو الهيئات العامة أو

---

(١٣٤) في هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس بتاريخ ١/٢٣/١٩٦٦ . لف . ٤٨/١٥/٣٨ .

الاتحاد الاشتراكي العربي ، أما أحكام الفصل الثاني وهي المتعلقة بتحديد الأجرة فإنها لا تسري عليها .

ويؤخذ من ذلك أنه كان يشترط في تطبيق حكم الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي يجعل أحكام الفصل الثالث من هذا القانون تسري على الأماكن الواقعة في قرى تخرج أصلا من نطاق تطبيق هذا القانون متى كانت تلك الأماكن مؤجرة الى مصالح الحكومة أو فروعها أو غيرها من الجهات العامة الواردة ذكرها في النص ثلاثة شروط هي :

١ - أن تكون منشأة في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ (١٣٥) .

٢ - أن تكون واقعة في قرية لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان ولا يكفي أن تكون واقعة في احدى المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الادارة المحلية (١٣٦) .

---

(١٣٥) فاذا كانت أنشئت وشغلت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ فيسري عليها القانون الذي أنشئت في ظله مع مراعاة حكم المادة ١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ وتحدد أجرتها على أساس أجرة لا تقل عن أجرة الشهر المبين في المادة ١٤ فقرة ٢ بالنسبة الى كل طائفة من المستأجرين ، واذا كانت قد أنشئت أو شغلت بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فلا يسري عليها شيء من أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ لان هذا الأخير لم يتضمن نصا يقابل المادة ١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ .

(١٣٦) ويلاحظ ان المادة ٢/١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على جواز مد نطاق سريان أحكام الباب الاول منه بقرار وزاري الى بعض القرى وكذلك الى بعض المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية ، أي أنها سوت في ذلك بين القرى وبين المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية ، وان الحكم الذي نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الاولى ذاتها قد اقتصر على الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وما شبه بها في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار وزاري ، فهل يسري هذا الحكم على الاماكن المؤجرة للأشخاص المعنوية المشار اليها في المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية ولم يصدر بشأنها قرار وزاري أم لا يسري عليها ؟



٣ — أن تكون مؤجرة الى احدى المؤسسات العامة التي أورد النص بيانها .

ومتى اجتمعت هذه الشروط الثلاثة سرت على تلك الأماكن أحكام الفصل الثالث من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ وهي لا تشمل أحكام تحديد الأجرة ، فتكون أجرتة حرة غير خاضعة لتحديد قانوني .

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فلأنه لم يورد مقابلا لنص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ سالفه الذكر ، فمفساد ذلك أن أحكامه جميعا الا فيما يتعلق منها بتحديد أجرتها (١٣٦ مكرر) . لا تسرى على الأماكن الواقعة في غير الجهات التي نصت عليها مادته الأولى اذا أجرت في ظل القانون الجديد لمصالح حكومية أو غيرها من الهيئات التي نصت عليها المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ (١٣٧) . أما اذا كانت

---

= الظاهر أن العلة متوافرة في هذه الحالة الأخيرة توافرها في الحالة الأولى ، وهذا يفرض بالآخذ بالقياس ، لولا أن حكم الفقرة الرابعة ظاهر أنه استثناء من الأصل الذي يقضى بقصر سريان أحكام قانون إيجار الأماكن بالنسبة للأماكن الواقعة في غير عواصم المحافظات وفي المدن على الأماكن الواقعة في قرى أو مناطق سكنية أخرى صدر بشأنها قرار وزاري ، وهذه الصفة الاستثنائية لحكم الفقرة الرابعة المذكورة توجب تفسيره وتطبيقه بدقة وعدم القياس عليه . وبناء على ذلك يتعين القول بأن الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وما شابهها في المناطق السكنية المشار إليها التي لم يصدر بشأنها قرار وزاري لا تسرى على إيجارتها أحكام قانون إيجار الأماكن ولا حتى ما ورد منها في الفصل الثالث المشار إليه .

(١٣٦ مكرر) أنظر ما سيجيء في نبذة ١٩ مكرر ، وقد بقيت أحكام الأجرة سارية عليها اذا كانت قد أنشئت في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لان هذا الأخير نص في المادة ٩ منه على الإبقاء على أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في القوانين السابقة كل منها في حدود نطاق تطبيقه .

(١٣٧) ولا يتعارض ذلك مع قضاء محكمة النقض المشار إليه في الهامش ١٣٣ مكرر لان ذلك القضاء كان بصدد تطبيق القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين التالية له التي أدمجت فيه وهي المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ =

مؤجرة في ظل القانون السابق الى احدى تلك الجهات ، فتستمر أحكام ذلك القانون سارية الذكر سارية عليها (١٣٧ مكرر) .

والقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وكان صادرا في شأن عين أنشئت وأعدت للسكن خلال عام ١٩٥٩ فكان ينطبق عليها حكم القانون ١٦٨/١٩٦١ الذي أضاف مادة ٥ مكررا ٥ الى القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فصح قضاؤه على أن تحسب أجرتها وفقا للقانون ١٦٨/١٩٦١ على ألا تقل عن الأجرة التي تحسب على أساس المادة ٢/١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، ولم يقصد قضاء النقض بالقوانين التالية للقانون ١٢١/١٩٤٧ إلا تلك التي أدمجت فيه وكان آخرها هو القانون ١٦٨/١٩٦١ ( في هذا المعنى محمد عزمى البكرى ج ١ ص ٣٤ ) .

(١٣٧ مكرر) أنظر في ذلك نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ في الطعن ٣٩ ، ٣٩٦ سنة ٤٨ ق . مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٤٢٢ - ٢٦٤ ، نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٤٥ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٠٤ - ٤٩ ، وقارن نقض مدنى ١٣ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ - ٤٩٦ - ٩٧ ، نقض مدنى ٢ أبريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٥١ ق . فقد قرر أن الامتداد القانونى ينحصر عن هذه الأماكن منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ألغى القانونين السابقين المشار اليهما في المتن .

فاذا كانت تلك الأماكن مؤجرة لتلك الجهات في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فانها لا تسرى عليها أحكام الفصل الثالث بما فيها الامتداد القانونى التى كانت تسرى على مثل تلك الأماكن المنشأة والمؤجرة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حذف منه النص الذى كان يسمح بذلك بالنسبة للأماكن المنشأة والمؤجرة في ظله ، فانحصر بذلك عن هذه الأماكن تطبيق أحكام الفصل الثالث . ( وانظر في هذا المعنى نقض مدنى ٢ أبريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أنه ولئن كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الاولى من المادة ١٤ منه على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار اليه في المادة الاولى اذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديريات أو المجالس البلدية والقروية ، ولئن كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج ، فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الاولى على أنه تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة ... في القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق ، إلا ان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جاء خلواً من نص مماثل ، واذا كان قد جاء بالقانونين ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذا الشأن ان هو الا استثناء من هذا الاصل المقرر في قوانين ايجار الأماكن عامة من عدم =

١٦ — ( ٢ ) الأماكن التي يراعى في تحديد أجرتها عوامل معنوية ومادية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطفى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان — تقدم في نبذة ١٠ أن الأراضي المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضي ، بحيث يعتبر الإيجار واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت وغير شامل الأرض الا بصفة ثانوية تبعية ، لايسرى عليها قانون إيجار الأماكن على الإطلاق تغليباً للأهم على المهم ولعدم إمكان تفرقة الإيجار • أما الصورة العكسية التي يكون فيها الإيجار واردا بصفة أصلية على المكان وشاملاً بعض عوامل معنوية ومادية لا تفوق في أهميتها أهمية المكان ذاته ، فيجب تغليب أهمية المكان على أهمية تلك العوامل واعتبار الإيجار وارداً على مكان وخاضعاً بالتالى لأحكام قانون إيجار الأماكن (١٣٨) •

= تطبيق احكامه الا في النطاق المكانى الذى تحدده وكانت المادة ٤٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدا احكامه المتعلقة بتحديد الاجرة والاحكام المقررة على مخالفتها اعمالا لصريح نص المادة ٤٣ منه ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف احكامه ، عدا تلك المتعلقة بالاجرة عملاً بنص المادة ٩ منه ، فان مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكانى لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية أو للهيئات والمؤسسات العامة ، وأن كانت خضعت للامتداد القانونى اعمالا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن •

(١٣٨) في هذا المعنى استئناف اسيوط ١٠ فبراير ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ — ١٩٨ — ٤٩ . وقد جاء فيه أن ما ذكره الحكم المستأنف في أسبابه من أن الأماكن التي يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر لا تعد من الأماكن التي ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فهو مخالف نص المادة الأولى من ذلك القانون اذ لم يستثن من تطبيقه غير الاراضى الفضاء •

انظر أيضا الاسكندرية المختلطة ٢٤ ابريل ١٩٤٧ ( ٦٠ ص ١٢ ) حيث قضى بأن تأجير متجر مكون من عنصره المادى والمعنوى يتضمن حتما اجارة ضمنية للمكان الذى يقوم فيه هذا المتجر باعتبار أن هذا المكان هو قاعدة =



فاذا كان الاتفاق على الأجرة مبينا ما يقابل الانتفاع بالمكان وحده على حدة وما يقابل الانتفاع بالعوامل الأخرى على حدة ، أمكن تطبيق حكم التحديد القانونى للأجرة على أجرة المكان وحده مع عدم المساس بأجرة العوامل الأخرى (١٣٩) ، والا فانه يتعذر تطبيق حكم التحديد القانونى المشار اليه لأن مقابل العوامل الأخرى لا يخضع لأى تحديد قانونى . ولأن اندماجه فى مقابل الانتفاع بالمكان ذاته وتحديدهما بمبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة خرز كل من المقابلين عن الآخر بتحديد مقابل الانتفاع بالعوامل الأخرى بقيمة الفرق بين الأجرة الاجمالية وبين الأجرة القانونية التى تحدد للمكان وحده ، فتكون النتيجة عدم إمكان المساس بالأجرة الاجمالية .

ومثل ذلك تأجير المكان ومحتوياته المادية من أرغف ودواليب وطاولات وموازين سواء توافرت فيه مقومات الجذك أو لم تتوافر ، فان أجرته الاجمالية لا تخضع للتحديد القانونى طالما أنه لم يبين ما يخص المكان منها وما يخص محتوياته (١٤٠) .

---

= المتجر ووعاؤه الطبيعى الذى لا يمكن فصله عنه ولذلك تخضع هذه الاجارة لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ .

وايضا مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) فى القضية رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٦١ ( ألبير جاك جيجى ) .

(١٣٩) وهذا ما قضى به حكم الاسكندرية المختلطة الصادر فى ٢٤ ابريل ١٩٤٧ والمشار اليه آنفا حيث كانت الأجرة المتفق عليها فى العقد أربعين جنيها منها ١٢ ج للمكان و ٢٨ ج مقابل الانتفاع بالعناصر الأخرى المعنوية والمادية التى شملها العقد ، فقضت المحكمة بخفض الأجرة الاجمالية بالقدر الذى يقضى القانون بخفض أجرة المكان به . ولولا أن العقد كان قد فرز أجرة للمكان وبينها على حدة لما استطاعت المحكمة أن تقضى بما قضت به .

وفى هذا المعنى ايضا طنطا الابتدائية ٢٦ فبراير ١٩٨٠ فى القضية رقم ٥٧٨ سنة ١٩٧٩ مدنى مستأنف مستعجل ( أشار اليه البكرى فى ص ٤٧ ) .

(١٤٠) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٧١٥ سنة ٨٧ ق ، وايضا بتاريخ ٣١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٠٤٨ سنة ٩٠ ق ، وايضا بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٧٦ =



وتطبيقا لذلك قضى بأنه اذا أجرت مخازن المستودعات العامة الواقعة داخل الدائرة الجمركية الى التجار لتخزين بضائعهم فيها والاستفادة من الامتياز الممنوح لشركات المستودعات بتأجيل دفع الرسوم الجمركية على البضائع التي تدخلها الى حين سحبها منها ، فان أجرة هذه المستودعات لا تخضع للتحديد الوارد في المادتين ٤ و ٥ مكرر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ولكن ذلك لا ينفي اعتبار العقد ايجارا وتطبيق سائر أحكام الايجار عليه ومنها الزام التاجر المستأجر بدفع رسم الشاغلين ( تحكيم شركة البوندد والشركة الشرقية للدخان ) .

وقضى أيضا بأن تأجير مبنى أنشئ خصيصا ليكون بنكا بناء على طلب المستأجر ووفقا لمواصفاته مع اشتراط المستأجر على المؤجر عدم تعلية المبنى المذكور أو انشاء أدوار أخرى فوقه تؤجر للغير يخرج عن نطاق أحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة ، ولا يجيز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها اعمالا لتلك الأحكام (١٤١) .

---

= في الاستئناف رقم ٣٠٢٥ سنة ١٣٩٠ ق . وفي هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ ابريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق . ( مجلة القضاة . يناير — يونيو سنة ١٩٨٤ . ص ٣٩٣ ) وقد جاء فيه انه لما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان محل النزاع لم يؤجر خاليا بل مجهزا بمنقولات كافية للغرض الذى أجر من أجله مستدلا على ذلك من أقوال شاهدى المطعون ضدها التى اطمأن اليها ، وكان هذا الدليل يكفى لاقامة قضائه ، فلا على المحكمة ان لم ترد ما ساقه الطاعن من قرائن مناهضة بعد ان اوضحت الحقيقة التى اقتنعت بها وأوردت دليلها ، فان النعى لا يعدو ان يكون مجادلة موضوعية في تقدير الدليل .

(١٤١) محكمة جنوب القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٢١ مدنى كلى ) ٢٦ مارس ١٩٧٢ في القضية رقم ٨٢٣٧ سنة ١٩٧١ مدنى كلى ، وقد جاء فيه انه ثبت للمحكمة ان العقد موضوع التداعى لم ينصب على تأجير مبنى قائم في الوجود وانما انصب على مبنى التزم المدعون باقامته وفقا لشروط ورسومات أقرها المستأجر بمعرفة مهندس المختص والتزم المدعون باتمام البناء في خلال مدة معينة وان التعاقد لم ينصب على مبنى عادى من المباني التى عنى المشرع بالتدخل لحماية مستأجريها من عسف ملاكها ، وانما انصب على مبنى وضع مواصفاته المستأجر ونص في العقد على انه مبنى بنك ، =

= ومن ثم فانه كان ملحوظا في تحديد القيمة الايجارية أن المبنى لن يسهل البند الثامن من العقد تضمن أن المبنى موضوع هذا العقد سيكون قاصرا تأجيريه أو الانتفاع به في غرض آخر اذا ما قام المستأجر بفسخ العقد وأن على استعمال البنك فقط ويتعهد المالكون بعدم بناء أدوار علوية لتأجيرها لأشخاص آخرين أو ادخال أية تعديلات على حالة المبنى خلال المدة المقررة . لما كان ذلك ، وكان الزام المالك بعدم التعلية فوق المباني المكونة من دورين وحرمانهم من الانتفاع بملكهم بالطريق الذي رسمه القانون ، انما هو حق يمكن تقويمه ماليا وروعى في الاجرة المحددة جملة دون افرار القدر المحدد مقابل امتناع المالك عن استعمال حقهم في التعلية واستغلال العقار المملوك لهم ، فان هذا يخرج العقد عن نطاق قانون ايجار الاماكن .

وحيث أن المحكمة تخلص من كل ما تقدم الى ان العين المؤجرة قد ألحقت بها ميزات خاصة تخرجها عن نطاق تطبيق قانون ايجار الاماكن لعدم توافر هذه الميزات في مثيلاتها ، كما أن عقد الايجار المبرم قد تضمن حرمان المالك من استعمال ملكه طبقا للقانون بأن حرمة من تعلية البناء أو اجراء تعديلات به دون أن يتضمن نصا يقوم هذه الالتزامات بمقابل نقدي مستقل ، ومن ثم يخرج هذا العقد عن نطاق تطبيق قوانين ايجارات الاماكن ويخضع للقواعد القانونية العامة في تحديد التزامات كل من طرفيه ويكون من المتعين على كل من المالك والمستأجر التقيد بنصوص عقد الايجار المبرم بينهما فيما يتعلق بالاجرة المسماة دون انقاص منها الا بإرادة المتعاقدين ويكون البنك ملزما بأداء الاجرة المسماة في العقد طوال مدة التأجير .

وانظر في هذا المعنى العطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ نبذة ١٣ ص ٢٥ وما بعدها .

وقد قضت بعكس ذلك محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٧ ابريل سنة ١٩٨٣ في الطعن رقم ٣٥٩ سنة ٤٨ ق . وقد جاء فيه : « ان نص المادة ١٤ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على سريان جميع احكام القانون المذكور على الاماكن المشار اليها فيها بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقة بتحديد الاجرة ، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد اجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على اساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها . واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقصرية طموه مركز المنيا وأنها كانت في طور الانشاء في ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم اعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالمنيا لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٩٥٩/١/١٠ ومن ثم فان أجرتها تخضع لاحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر ، وذلك لان نص المادة ٤ من هذا القانون على انه لا يجوز أن تزيد الاجرة ... الخ ، كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المباني ذات الصيغة الخاصة والتي تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستعمل كمدارس أو مستشفيات أو محاكم أو اندية أو غير ذلك من الأغراض ، من احكام =

غير أن ذلك مشروط بأن تكون العوامل الأخرى المشار إليها عوامل مستقلة لها كيان خاص وليست مجرد مزايا لاصقة بالمكان (١٤٢) .

١٧ — (٣) الأماكن التي يشغلها المهجرون في الجهات التي لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ — لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والادارية — عقب العدوان الاسرائيلي الغاشم في سنة ١٩٦٧ الذي ترتب عليه نزوح سكان مدن القنال وسيناء ومحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس الى مناطق الجمهورية الداخلية ونزول الكثيرين منهم في قرى لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن هذه الهجرة حملت بعض ضعيفي النفوس من ملاك المساكن في تلك القرى الى المغالة فيما يطلبون من أجرة تلك المساكن استغلالا لحاجة المهاجرين الملحة الى السكن ، الأمر الذي يقتضى تدخل المشرع لحماية هؤلاء المهاجرين من عسف الملاك .

وكان يمكن علاج ذلك باصدار قرارات وزارية بسريان الباب الأول من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على تلك القرى التي نزل فيها المهاجرون . غير أنه لوحظ أن ذلك يؤدي الى سريان القانون المذكور على كل واحدة من القرى التي تسمى في هذه القرارات بأكملها وفي شأن

---

= قوانين ايجار الاماكن ، وانما أخضعها لاحكام هذه القوانين ومن ثم فانها تخضع لاحكام تحديد الاجرة المقررة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقا للمادة ٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(١٤٢) انظر ما سيجيء في نبذة ٣٢ ، وانظر البكرى ج ١ نبذة ٢٩١ ، ويذهب الدكتور نعمان جمعة الى أن مثل هذا الايجار يعتبر في حكم التأجير من الباطن مفروشا ، فلا يسرى عليه الامتداد القانوني وينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها ( بحثه المنشور في مجلة القانون والاقتصاد س ٤٨ عدد مارس — يونيه ١٩٧٨ ص ٤٠ بعنوان الحق في الاجارة كحد العناصر المكونة للمحل ) .

جميع العلاقات الايجارية التى تنشأ بين ملاكها وجميع ساكنيها الأصليين منهم والمهاجرين مع أن أكثر تلك القرى لم تصل الى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القانون سالف الذكر فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية وانما الأمر يتطلب رعاية خاصة لهؤلاء المهاجرين وخدمهم الذين تحملوا من أجل وطنهم ما يجعل رعايتهم واجبا على كل مواطن ، وأقل هذه الرعاية منع استغلال حاجتهم الى السكن •

لذلك رأى المشرع أن علاج هذه الحاجة الطارئة المقصورة على المهاجرين الوافدين على تلك القرى التى لا يسرى عليها القانون ١٩٦٩/٥٢ يكون بسن تشريع مؤقت خاص بهم يؤمنهم ضد مغالاة الملاك فى طلب الأجور ؛ وذلك بوضع حد أعلى لتلك الأجور يناسب مستوى الأسعار السائد وقت حصول تلك الهجرة ، على أن يقرن ذلك بسلب المالك فى تلك القرى حق اخلاء المستأجر المهاجر ولو بعد انتهاء مدة عقده الا لأحد الأسباب المبينة فى المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ •

وتحقيقا لذلك أصدر المشرع القانون رقم ١٩٧١/٨٩ فى شأن ايجار الأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات ، الذى نشر فى الجريدة الرسمية فى ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٧١ وعمل به من تاريخ نشره ، وهو لم يقرر سريان القانون ١٩٦٩/٥٢ على القرى التى نزل بها المهاجرون ، ولكنه سن لهم قواعد تقرب من أحكام ذلك القانون الا فيما يتعلق بتحديد الأجرة ، فقد وضع له قواعد خاصة • ولذلك فإن القول بأن هذه الأماكن المؤجرة للمهاجرين فى القرى المشار اليها تخضع للقانون ١٩٦٩/٥٢ ما عدا أحكامه المتعلقة بالأجرة فيه شيء كثير من التجاوز (١٤٣) •



فهو أولاً بالنسبة الى القرى التى يسرى عليها هذا النظام الخاص اشترط أن يصدر بتعيينها فى كل محافظة قرار من المحافظ المختص ، فلا يجوز للمهاجرين الى قرى لم يصدر من المحافظ المختص قرار بسريان هذا القانون عليها أن يفيدوا من هذا النظام الخاص •

وفيما يتعلق بتحديد أجرة الأماكن التى يشغلها مهاجرون فى القرى التى عينها قرار المحافظ المختص لسريان أحكام هذا القانون عليها قد قسم الأماكن فئتين :

١ — ما أنشئ قبل آخر مايو ١٩٦٧ •

٢ — وما أنشئ بعد آخر مايو ١٩٦٧ •

وحدد أجرة أماكن الفئة الأولى بأجرة المثل السائدة فى ٣١ مايو ١٩٦٧ وأوجب تحديد أجرة أماكن الفئة الثانية وفقاً للقواعد المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٩/٥٢ ( المادة ٢ من القانون ) وجعل تحديد الأجرة بالنسبة الى كلتا الفئتين من اختصاص لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكي العربى • ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والاجراءات التى تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص ( المادة ٣ من القانون ) وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن فيها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد • ويكون الطعن فى هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة • وتسرى الأجرة المقدرة على العلاقات القائمة وقت العمل بهذا القانون • ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون ( المادة ٤ ) •

وفيما يتعلق بالامتداد القانونى لعقود الايجار المتعلقة بالمهاجرين فى القرى المذكورة نص القانون على أن لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب

الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وهى الوارد عرضها وشرحها فى نبذة ١٧٣ وما بعدها •

ويلاحظ أن الصفة الوقتية لهذا القانون تجعل سريانه ينتهى تلقائيا بزوال آثار العدوان الاسرائيلى دون حاجة الى صدور قانون جديد بالغائه ( ١٤٣ مكرر ) •

١٧ مكرر - ( ٤ ) الأماكن المنشأة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى والأماكن المعدة للسكان الفاخر - رغبة من المشرع فى تشجيع المال العربى والأجنبى على الاستثمار فى إقامة المباني فى مصر اسهاما فى التنمية الاقتصادية وتفريجا لأزمة السكن ، نص فى المادة ٦ من القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ فى شأن استثمار المال العربى على أن « لا تخضع المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة فى مفهوم أحكام هذا القانون انظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها فى قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى أية تعديلات أو قوانين مستقبلا » • وقد عرفت المادة الأولى من القانون ذاته المال المستثمر بأنه النقد الأجنبى الحر المحول لجمهورية مصر العربية عن طريق أحد البنوك المعتمدة لدى وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية ، وكذلك الآلات والمعدات اللازمة للمشروعات الصناعية والتعدينية والزراعية والسياحية والإسكانية والمواد الأولية اللازمة لإقامة المنشآت أو التوسع فيها ووسائل النقل متى كانت مستوردة من الخارج للأغراض المنصوص عليها فى هذا القانون ... الخ •

ويبين من ذلك أن المشرع استثنى من سريان أحكام تحديد القيمة الايجارية المباني السكنية بجميع أنواعها المنشأة بنقد أجنبى حر محول من الخارج أو بمعدات ومواد أولية مستوردة من الخارج •

ثم صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربى والمناطق الحرة الذى عمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ٢٧ يونيه ١٩٧٤ ثم عدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧ وقد نص على الغاء القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر • واستبدل بنص المادة ٦ من ذلك القانون نص المادة ١٩ على أن « لا تخضع مبانى الاسكان الادارى وفوق المتوسط وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بايجارات الأماكن » •

ويلاحظ أن هذا النص الأخير قصر الاستثناء الذى أورده على مبانى الاسكان الادارى وفوق المتوسط ، فأخرج بذلك سائر أنواع المبانى التى كان قانون سنة ١٩٧١ يجعل الاستثناء شاملا اياها ، غير أن هذا لا يمنع من تمتع هذه المبانى الأخيرة اذا كانت قد أنشئت فى ظل قانون سنة ١٩٧١ وقبل بدء العمل بالقانون ٤٣/١٩٧٤ باستثناءها من أحكام تحديد القيمة الايجارية المشار اليها ، وقد نصت على ذلك المادة ٤ من قانون اصدار القانون ٤٣/١٩٧٤ حيث قضت بأن يلغى القانون رقم ٦٥/١٩٧١ فى شأن استثمار المال العربى والمناطق الحرة ، كما يلغى أى نص آخر يخالف ما ورد بهذا القانون ، ويستمر تمتع المشروعات التى سبق اقرارها فى ظله بما تقرر لها من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى هذا القانون • أما المشروعات التى سبق اقرارها قبل العمل بالقانون ٦٥/١٩٧١ المشار اليه ، فيستمر تمتعها بالمزايا والضمانات التى كانت مقررة لها قبل تاريخ العمل بالقانون المشار اليه (١٤٤) •

وقد عرفت المادة الثانية من القانون ٤٣/١٩٧٤ أيضا المال المستثمر

---

(١٤٤) وهى المزايا التى كان يقرها القانون رقم ١٥٦/١٩٥٣ بشأن استثمار المال الاجنبى فى مشروعات التنمية الاقتصادية ، ومنها مكنة تحويل الربح الناتج عن استثمار المال الاجنبى الى الخارج فى حدود وشروط معينة ومكنة اعادة تحويل رأس المال الاجنبى الى الخارج بعد مدة معينة وعلى عدة سنوات ( المادة ٣ من القانون ١٥٦/١٩٥٣ ) •

في مفهوم هذا القانون - ومن أهم صورہ النقْد الأجنبي الحر المحول لجمهورية مصر العربية بالسعر الرسمي عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري لاستخدامه في تنفيذ أحد المشروعات أو التوسع فيها وكذلك الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الأولية والمستلزمات السلعية المستوردة من الخارج واللازمة لاقامة المشروعات أو التوسع فيها بشرط أن تكون متفقة مع التطورات الفنية الحديثة ولم يسبق استعمالها ما لم يقرر مجلس إدارة الهيئة الاستثناء من هذا الشرط •

ونظرا لأن المادة ١٩ من القانون ١٩٧٤/٤٣ باستثمار المال العربي والاجنبي المعدل بالقانون رقم ١٩٧٧/٣٢ — باستثناءها مباني الاسكان الاداري وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من أحكام تحديد القيمة الايجارية التي ينص عليها قانون ايجار الأماكن — تميز المستثمر العربي أو الأجنبي عن المستثمر المصري بدون مسوغ ، رأت الحكومة أن تضع في مشروع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصا يسوى في ذلك بين المصري وغير المصري ، ويجعل الاستثناء غير مقصور على أحكام تحديد القيمة الايجارية بل شاملا جميع أحكام الباب الأول الخاص بايجار الأماكن ، فنصت في المادة ٣ من ذلك المشروع على أن « لا تسري أحكام هذا الباب على : ( أ ) ... ( ب ) المباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر التي تؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون • ويعتد في تحديد مستوى المباني بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء بشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات بالمستوى الصادرة به هذه الموافقة • ولا يؤخذ في الاعتبار أية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ — ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفةتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل دون أي دعم أو اعفاءات من جانب الدولة » •

ورأت لجنة الاسكان بمجلس الشعب تعديل النص بما يجعل الاستثناء مقصورا على أحكام الفصل الثاني فقط ، وهي المتعلقة بتحديد



الأجرة مع الإبقاء على التزام المستثمر الذى يفيد من هذا الاستثناء باستيراد ما يلزمه من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وبعد الوفاء باحتياجات الأنواع الأخرى من الاسكان •

غير أن مجلس الشعب لم يقر النص على الاستثناء أصلا ، اكتفاء بما ورد فى شأنه فى قانون استثمار المال العربى والأجنبى ، وهو كما تقدم لا يشمل استثمار المال المصرى ، ولكنه رأى مع ذلك إلزام كل من يرخص له فى إقامة مبان من المستوى الفاخر أن يتولى بمعرفته وعلى نفقته استيراد ما يلزم له من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان وحظر عليه الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء . وقد صدر القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ متضمنا النص على ذلك فى المادة ٣ منه •

وبناء على ذلك ، فإن من يرخص له فى إقامة مبان من المستوى الفاخر يعفى من أحكام تحديد الأجرة القانونية إذا كان يقيم تلك المباني بأموال عربية أو أجنبية وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى •

أما إذا كان يقيم تلك المباني بأموال مصرية فلا يفيد من هذا الإعفاء ، بل يخضع فى تحديد أجرة تلك المباني لأحكام المادتين ١٤ و ١٥ وما بعدهما من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ، فتحدد أجرة ما يقيمه من مبان بواقع ٧٪ من قيمة الأرض وفقا لثمن مثلها فى سنة ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين اتمام البناء وبواقع ١٠٪ شاملة مصروفات الصيانة والإصلاحات والإدارة من قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت اتمام البناء •

وبالرغم من هذا الفارق فى المعاملة بين مستثمر المال المصرى

ومستثمر المال العربى أو الأجنبى ، فانه يحظر عليهما كليهما الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء ، ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان ( المادة ٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) ، .

وأخيرا رأى المشرع فى القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن ينصف مستثمر المال المصرى بمساواته بمستثمر المال العربى والأجنبى فى هذا الخصوص اذ نص فى المادة الأولى منه التى حدد فيها أجرة الأماكن المرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أى من ٣١ يوليه سنة ١٩٨١ على استثناء أماكن الاسكان الفاخر من حكم تحديد الأجرة وغرض الوزير المختص بالاسكان فى اصدار قرار بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر الذى يعفى من حكم تحديد الأجرة وفقا لتلك المادة . وقد تولت المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ٧٦٦/١٩٨١ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ تعيين المواصفات التى يلزم توافرها لاعتبار الأماكن من الاسكان الفاخر (١٤٥) ، .

وأخيرا نص القانون رقم ٢٣٠ سنة ١٩٨٩ باصدار قانون الاستثمار (١٤٥مكرر) فى المادة العاشرة منه على أن « لا تخضع مبانى الاسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بايجار الأماكن » ، ونصت المادة ١٢ منه على أن « تعفى من جميع الضرائب المنصوص عليها فى المادة السابقة

---

(١٤٥) تراجع مواصفات الاسكان الفاخر فى المادة ٣ من اللائحة المذكورة فى ملحق الكتاب .

(١٤٥مكرر) الصادر بتاريخ ٢٠ يوليه ١٩٨٩ والمنشور فى التاريخ ذاته فى الجريدة الرسمية ( العدد ٢٩ تابع ١ ) والمعمول به ابتداء من ٢١ يوليه ١٩٨٩ .

لمدة خمسة عشر يوما مشروعات الاسكان المتوسط والاقتصادى التى تؤجر وحداتها بالكامل وُغراض السكنى خالية ، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من مجلس ادارة الهيئة ولاعتبارات الصالح العام مد هذه المدة خمس سنوات أخرى — ويسرى الاعفاء المشار اليه فى الفقرة السابقة ولمدة ذاتها على الأرباح التى توزعها هذه المشروعات • — ويضع مجلس ادارته الهيئة الضوابط الخاصة بالاستثمار فى هذه المشروعات ، كما يحدد نسبة الوحدات المسموح بتخصيصها للخدمات الاجتماعية فى هذه المشروعات بما لا يجاوز ١٠٪ من مجموع وحدات المشروع » •

## الفصل الرابع

أماكن تسرى عليها أحكام هذا القانون عدا أحكامه

المتعلقة بتحديد الأجرة وبالامتداد القانوني

١٨ — الأماكن التي صدرت بشأنها قرارات استيلاء لمصلحة وزارة التربية والتعليم أو لشئون التموين أو للمنفعة العامة — تقدم أن المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن « تعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها » ( وهي تطابق المادة ٢/٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة السابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات لفظية ) • ومؤدى ذلك أن تسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن بما فيها أحكام الأجرة وأحكام الامتداد القانوني للايجار وما يرد عليها من استثناءات •

غير أنه يلاحظ أن قرارات الاستيلاء يتعين استنادها الى قوانين تجيز اصدارها ، وأن بعض هذه القوانين قد وضعت أسسا لتقدير التعويض أو مقابل الانتفاع الذي يمنح لأصحاب الأموال المستولى عليها تطبيقا لأحكامها •

ومن هذا القبيل المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين المعدل بالقانون ١٩٥٢/١٣٨ وبالمرسوم ١٩٥٢/٢٥٠ اذ وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقا للسعر العادي الجارى بالسوق في تاريخ حصول الاستيلاء مضافا اليه مصاريف الاستهلاك والصيانة للمباني أو المنشآت • وكذلك فعل القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧



الملغى والقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ الذى استبدل به فيما يتعلق بالسلطة المخولة لوزير التربية والتعليم باصدار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته والمعدل بالقانون رقم ٣٣٦/١٩٥٦ حيث نص فى مادته الأولى على أن تتبع فى تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين (١٤٦) \* وقد تقدم أن هذه الأحكام تقدر التعويض على أساس مختلف كل الاختلاف عن الأساس الذى اتخذته القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها \*

ومن هذا القبيل أيضا ما نصت عليه المادتان ١٦ و ١٧ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المعدل بالقانونين رقمى ٢٥٢/١٩٦٠ و ١٣/١٩٦٢ أجازتا لجهة الادارة الاستيلاء المؤقت على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة أو فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء وفى سائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أو على العقارات اللازمة لخدمة مشروع ذى منفعة عامة اذ قررتا أن يكون لصاحب الشأن فى العقار المستولى عليه الحق فى تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض عن عدم الانتفاع حق المعارضة فى هذا التقدير ، ويكون الفصل فى المعارضة طبقا للنصوص الخاصة بالمعارضة فى تقدير لتعويض المستحق عن نزع الملكية ، وتعين المصلحة المختصة خلال أسبوع من تاريخ الاستيلاء قيمة التعويض ويعلن صاحب الشأن بذلك \*

لذلك يتعين القول بأن المادة ٦/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

---

(١٤٦) وهو لم يعرض مطلقا لحكم توقيت الاستيلاء بثلاث سنوات المنصوص عليه فى المادة ١٨ من ق ١٩٥٤/٥٧٧ المعدل بالقانون ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ ( انظر ما سيجىء ) .

التي تقرر أن الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها (١٤٦ مكرر) فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون لا تسري على إطلاقها بالنسبة للأماكن المستولى عليها لشئون التموين أو لشئون التربية والتعليم أو طبقا لقانون نزع الملكية بل يجب فيما يخص هذه الأماكن أن تستبعد من هذا القانون أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض لأن مقابل انتفاع هذه الأماكن أو الأجرة التي تلتزم بها الجهات المستولى على هذه الأماكن لصالحها تحددها في هذه الحالة أحكام القوانين المشار إليها آنفا ، فتسري على هذه الأماكن سائر أحكام قانون ايجار

---

(١٤٦ مكرر) قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٦٢ سنة ٤٨ ق بأن العلاقة الايجارية تكون في هذه الحالة أثرا قانونيا لقرار الاستيلاء . فإذا طعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري وحكم بإلغائه ، تعين اعتباره كأن لم يكن ويؤال كافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الايجارية التي قامت بين جهة الإدارة والمستولى منه .

وقضت محكمة النقض في حكم آخر بتاريخ ١٣ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣ سنة ٤٧ ق بأن الاستيلاء يكون بأمر إداري من الجهة المختصة ، والنظر في صحة الأمر وطلب إلغائه لمخالفته للقانون هو من اختصاص القضاء الإداري شأن كل أمر إداري آخر ، ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفذ أغراضه ، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المسئولة ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية فيما لم ترد به قوانين خاصة كالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذي حدد مقابل الانتفاع بالمستولى عليه وجعل مدة الاستيلاء حدا أقصى لا يجاوز ثلاث سنوات .

ويكون النظر في المنازعات المتعلقة بتلك العلاقة التأجيرية من اختصاص المحكمة المختصة طبقا لهذه التشريعات ( انظر أيضا نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق الوارد نصه في الهامش رقم ١٥٠ مكرر ) .

(١٤٧) وتطبيقا لذلك حكم بإخلاء وزارة التربية والتعليم من عين كانت تشغلها بموجب قرار استيلاء ، وذلك بناء على المادة الثانية فقرة ١ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أي لامتناعها عن دفع الأجرة المستحقة ( مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ١٤ أبريل ١٩٥٦ في القضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ كلى مصر ) .

الأماكن (١٤٧) عدا أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة (١٤٨) .

وقد قضت بذلك إحدى محاكم الاسكندرية الجزئية بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٥٣ حيث قررت أن مقابل الانتفاع الذي تحدده لجان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لصالح وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرا ولا يتعين تحديده على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ ولا يسرى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضي بتخفيض أجرة الأماكن التي أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (١٤٩) .

وقد أقرت ذلك محكمة النقض أخيرا حيث قضت صراحة بوجوب التزام القواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٩٤٥/٩٥ عند تقدير مقابل الانتفاع بالأماكن المستولى عليها لثئون التعليم واستبعاد أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ المتعلقة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض (١٥٠) . وكذلك فيما يتعلق بمقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها لصالح وزارة التربية والتعليم وفقا للقرار الجمهوري

---

(١٤٨) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ وانظر ما تقدم في نبذة ٧ .

وسيجىء فيما يلى أن أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المتعلقة بالامتداد القانونى لا تسرى هى أيضا على الأماكن المستولى عليها حيث حدد القانون مدة الاستيلاء بثلاث سنوات فقط .

(١٤٩) مجلة التشريع والقضاء ٦ — ١٥٩ — ٤٠ ، غير أن محكمة الاسكندرية المختلطة ذهبت فى أحد أحكامها الى أن الأجرة الواجب على وزارة المعارف أدائها عن سكن استولت عليه بمقتضى أحكام المرسومين بقانون رقم ٩٥ و ١١٢ لسنة ١٩٤٥ لا يجوز أن تقل عن الأجرة التي يقضى بها المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، لأن نظام الاستيلاء ، وهو نظام شاذ ، لا يجوز أن يؤدى الى خفض الأجرة التي يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه ( ٧ يونيه ١٩٤٧ « ٦٠ س ٢٦ » ) .

(١٥٠) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ .

رقم ١٠٤ سنة ١٩٥٦ بأنها لا تخضع للتخفيض الوارد في القانون رقم ٧ سنة ١٩٦٥ (١٤٩ مكرر) •

ويلاحظ من جهة أخرى أن نص المادة ٧ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي يقابلها في القانون ١٩٧٧/٤٩ نص المادة ٢/٦ سالف الذكر قد استحدث لأول مرة في ذلك القانون لينطبق بصفة خاصة على الأماكن التي يصير الاستيلاء عليها لشئون التموين أو لشئون التربية والتعليم وفقا للقانونين رقمي ١٩٤٥/٩٥ و ١٩٤٧/٧٦ آنفي الذكر وقد أقرته الجمعية العمومية لمجلس الدولة دون مناقشة ، وكذلك أقره مجلس النواب والشيوخ دون مناقشة أيضا ، وكان المقصود بذلك كما تقدم تطبيق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على الأماكن المستولى عليها فيما عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ، غير أنه حدث بعد ذلك أن عمم القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة نظام الاستيلاء المؤقت وأجازه في حالات كثيرة غير الحالات التي نص عليها القانونان رقم ١٩٤٥/٩٥ و ١٩٤٧/٧٦ كما تقدم بيانه ( المادتان ١٦ و ١٧ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ ) ، ونظرا للتوسع في حالات الاستيلاء المؤقت رأى المشرع ضرورة قصره من حيث الزمن فنص في المادة ١٨ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ، ويجب اعادته في نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمته • وإذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع ملكيته ، وفي



هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء عليه وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع ملكيته » .

وظاهر من ذلك أن العقارات المستولى عليها إذا كانت تعتبر بموجب المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وفيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجره الى الجهات المستولى لصالحها ، بحيث تسرى عليها أحكام هذا القانون ، فإنها كما استثنيت بموجب القوانين التي أجازت الاستيلاء عليها من أحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة ، قد استثنيت أيضا بموجب المادة ١٨ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ من أحكام ذلك القانون المتعلقة بامتداد الايجار امتدادا قانونيا الى أجل غير مسمى (١٥٠ مكرر) ، فصارت مدة الاستيلاء عليها محدودة بحد أقصى لا يجاوز ثلاث سنوات ، يتعين بعدها انتهاء الاستيلاء وما تبعه من اعتبار العين مؤجرة ، ما لم يتم قبل ذلك اتخاذ اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، ولا يجوز بأي حال اعتبار الاستيلاء ممتدا الى أجل غير مسمى كما تمتد اجارة الأماكن المعقودة باتفاق الطرفين (١٥٠ مكرر ثان) .

---

(١٥٠ مكرر) ولا يصح ان يقال ان القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ قد ألغى فيما يتعلق بالأماكن المستولى عليها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك لان مفاد نص المادة ٢ مدني يدل على ان المناط في الغاء تشريع سابق بتشريع لاحق هو ان ينص التشريع الجديد صراحة او ضمنا على هذا الالفاء او تنتظم أحكامه قواعد جديدة في ذات الموضوع . لما كان ذلك ، وكان البين أن مجال تطبيق القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ يختلف عن مجال القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اختلافا بينا ، فمن ثم لا محل للقول بأن هذا القانون الاخير قد نظم من جديد ما سبق أن نظمه القانون الاول ، ويؤيد هذا النظر أن ديباجة القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٤٧ منه التي نصت على الغاء قوانين سابقة معينة قد خلت من الإشارة الى القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، مما مفاده ان المشرع لم يشأ المساس بأحكامه الموضوعية او تعديلها أو الغاءها ، للعلة التي اقتضت إصداره ، وهي صون الملكية الخاصة ووضع الضمانات لذويها (نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق ) .

(١٥٠ مكرر ثان) نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق . وقد جاء فيه : ان جهة الادارة المستولى لصالحها على العقار تلتزم =

غير أنه يبدو أن محكمة النقض أخذت نغير اتجاهها فيما يتعلق بالأمكان المستولى عليها بموجب قرارات استيلاء صادرة بالاستناد الى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين حيث قضت في حكمها الصادر بتاريخ ٣ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٨٨ لسنة ٥٧ ق بخلاف ما تقدم اذ قررت أن المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين اذ نصت على أنه: «يجوز لوزير التموين لضمان تموين البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة في توزيعها أن يتخذ بقرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية : •

» ••• (٥) الاستيلاء على أية واسطة ••• أو عقار أو

---

= بأن تعيد هذا العقار في نهاية مدة الثلاث سنوات من وقت الاستيلاء الفعلي عليه ، واذا دعت الضرورة الى مد مدة الاستيلاء المؤقت لمدة اكثر من ثلاث سنوات ، وتعذر الاتفاق الودي مع المالك على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع الملكية لهذا العقار .

وفي هذا المعنى أيضا : نقض مدني ١٥ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٥٥ لسنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه : « والمادة ١٨ من قانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي وتوجب اعادته في نهاية هذه المدة الى مالكه مع التعويضات . واذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذي كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع ملكيته . والمستفاد من ذلك أن القرارات المستولى عليها ، كما استئنيت بموجب القوانين التي اجازت الاستيلاء عليها من أحكام قوانين ايجار الأماكن التي تحدد الاجرة ، استئنيت أيضا بمقتضى المادة ١٨ سالف الذكر من أحكام الامتداد القانوني ، ولذلك يتعين بانقضاء الثلاث سنوات من وقت الاستيلاء الفعلي دون اتخاذ اجراءات نزع ملكية العقار ، اعتبار الاستيلاء منتهيا وكذلك الايجار الذي ترتب عليه » .

منقول ... » يدل على أن المشرع قد قصد أن يكون هذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٩٥٤/٥٧٧ الذي نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات : والاختلاف بين قرار الاستيلاء في كل من القانونين ظاهر ، في أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة في حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محددة مدته ابتداء بحيث لا تزيد على ثلاث سنوات . وقد رسم المشرع لكل حالة اجراءات وأحكاما خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ، ولم يضع في القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن العقار مهما طالّت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات في قانون نزع الملكية الى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه . واذ كان قرار انتهاء الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ١٩٤٥/٩٥ رهن بصدور قرار من وزارة التموين برده الى صاحبه اذا ما انتهت الحاجة اليه . وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه باخلاء العقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٩٥٤/٥٧٧ ، وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره ، دون أن تتخذ الجهة الادارية المختصة اجراءات نزع الملكية فانه يكون قد خالف صحيح القانون (١٥١) .

---

(١٥١) وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٤ سنة ٥١ ق .

وجاء في الحكم ذاته أيضا ان طلب الاخلاء المبني على تجرد واضع اليد من سنده لانتهاء مدة الاستيلاء واعتباره بالتالي مقتصبا ، دون الطعن على قرار الاستيلاء ذاته ، يكون من اختصاص القضاء العادي وحده . وان الحكم من القضاء الاداري برفض الغاء قرار الاستيلاء على ارض النزاع لعدم مشروعيته ، لا حجية له امام القضاء العادي في دعوى الاخلاء لتجرد واضع اليد من سنده لانتهاء مدة الاستيلاء .

## ١٩ — ( ٢ ) الأماكن المؤجرة مفروشة من مال مؤجرها —

تنص المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه — فيما عدا الأراضي الفضاء — تسري أحكام هذا الباب ( المنظم لايجار الأماكن ) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أم من غيره . . . ( وهي مطابقة للمادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ وللمادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات لفظية ) . وبمقتضى هذا النص تسري أحكام قانون ايجار الأماكن على الأماكن المشار إليها فيه سواء أكانت مؤجرة غير مفروشة أم كانت مؤجرة مفروشة ، وفي هذه الحالة الأخيرة سواء أكان من أثثها وأجرها مفروشة هو مالكا أم مستأجر لها أثثها وأجرها مفروشة من باطنه .

غير أن المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وهي من المواد التي استبقاها القانون الحالى — بعد أن بينت في فقراتها الأربع الأولى النسب المختلفة لزيادة الأجرة التى يقرها القانون فيما يتعلق بأنواع الأماكن المختلفة ، قالت « على أنه اذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة الى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل » .

والمقصود بالأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة الأماكن المؤجرة دون أثاث قصد استغلال المستأجر اياها مفروشة بعد تأثيثها من عنده . وقد كان الأمر العسكرى رقم ٣١٥ ينص على هذا النوع من الأماكن وحده وعلى نسبة زيادة الأجرة فيه ، ثم تكرر ورود النص ذتاه فى الأمر رقم ٥٩٨ ، وتكرر وروده أيضا فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد أن أضيف اليه فيهما النص على الأماكن التى أجرت مفروشة .

وقد وردت هذه العبارة الأخيرة فى صيغة عامة مطلقة تتسع لشمول



الأماكن التي أجرت مفروشة بأثاث من عند مالكيها والأماكن التي أجرت من مالكيها خالية ثم أثنتها المستأجر وأجرها من باطنه مفروشة .

غير أنه بامعان النظر يبين أن قصد المشرع من العبارة المشار إليها لا يمكن أن يكون قد اتجه إلا إلى هذا النوع الأخير من الأماكن ، ذلك أن النص يخول المؤجر زيادة في الأجرة بنسبة ٧٠٪ إذا كان قد أجر العين إلى المستأجر خالية بقصد قيام المستأجر باستغلالها مفروشة بأثاث من عنده ، فلا يعقل أن لا يخوله إلا هذه الزيادة ذاتها إذا قام بتأثيث العين من ماله وتأجيرها مفروشة ، لأن مؤدى ذلك أن المشرع لا يقيم في حساب الأجرة أى وزن للأثاث الذى يزود به المالك العين المؤجرة لتأجيرها مفروشة ، رغم ما يكلفه إياه هذا الأثاث من نفقات جسيمة وما يعود به على المستأجر من زيادة في المنفعة تفوق كثيرا مجرد الترخيص له باستغلال العين مفروشة بأثاث من عنده ، فلا يبقى إلا أن يكون المقصود بعبارة المادة الرابعة المشار إليها الأماكن التي أجرت خالية بقصد استغلال المستأجر إياها مفروشة والأماكن التي أجرت خالية دون هذا القصد ولكن قام مستأجرها بتأجيرها من باطنه مفروشة ، إذ يكون من المعقول في هذه الحالة الأخيرة أن يستحق المالك زيادة في الأجرة بنسبة ٧٠٪ كما لو كان قد أجرها بقصد استغلالها مفروشة وألا يستحق أكثر من ذلك (١٥٢) .

فتخرج إذن من دائرة تطبيق المادة ٤ المذكورة الأماكن التي تؤجر مفروشة بأثاث من عند مالكيها أو مؤجرها الأصلي ولا يسرى عليها حكم هذه المادة في علاقة من يستأجر العين مفروشة بمن أجرها إليه .  
ومما يبرر ذلك أنه كثيرا ما يكون الجزء الأكبر من الأجرة مقابل منفعة الأثاث واستهلاكه والجزء الأقل هو الذى يقابل منفعة المكان الذى زود

---

(١٥٢) راجع أيضا الحجج التى سقناها تأييدا لهذا الرأى فى الطبعة السابعة ج ١ ص ١٣ و ١٣٧ وانظر ما سيجىء فى نهاية نبذة ٣٣ .

بهذا الأثاث ، فيغلب الأكثر على الأقل طالما أن العقد لم يعين كلا منهما على حدة ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن (١٥٣) .

وقد أطرده قضاء المحاكم على ذلك ، فقررت محكمة مصر الابتدائية ( الدائرة ١٩ ) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ٢٠٠٩ لسنة ١٩٥٧ كلى مصر أنه « واضح من نص المادة ٤ من قانون إيجار الأماكن أنها إنما تحدد أجرة الأماكن الخالية فقط ولا تحكم أجرة الأماكن المفروشة . ذلك أنها بعد أن حددت أجرة الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استطردت لترفع هذه النسبة الى ٧٠٪ إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة مما يقطع بأن ما نصت عليه إنما هو بصدد الأماكن الخالية التي لا تقاس عليها الأماكن المفروشة لأن تحديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه .

« يؤكد هذا النظر أن المادة نفسها ، وهي ترفع نسبة الزيادة في الأجرة الى ٧٠٪ في الحالة المذكورة . إنما تفترض أن مستأجرها قد استغلها مفروشة وأنه يحقق من ذلك ربحا ربما لا يتحقق الا باطلاق يده في تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك في هذا الربح برفع نسبة الزيادة الى الحد المذكور ، مما يؤكد مشروعية هذا الربح ، والا فإن تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة ان كان المستأجر الذي يؤجر العين مفروشة بفرش من عنده مقيدا بالقيود العادية في تأجير المكان مفروشا .

« ولا يغير من وجه الرأي شيئا ان المشرع قد استطرد في النص

---

(١٥٣) وقد أخذ بذلك حكم مصر الابتدائية في ١٥ مارس ١٩٦٩ في القضية رقم ٦٥٣٨ لسنة ١٩٦٧ وتبنى نفس عبارتنا الواردة في المتن . وأيضا نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٠٠ لسنة ٥٤ ق ، و ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ .

المتقدم ، فأجرى حكم الزيادة الى ٧٠٪ على ما عبر عنه بالأماكن التي أجرت مفروشة اذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التي يؤجرها مالكا مفروشة بأثاث من عنده — اذ لو كان هذا هو قصد المشرع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، اذ أن ما يؤجر مفروشا أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشا . فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التي تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها ، شأنها في ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة بنسبة ٧٠٪ ، هذا في العلاقة بين مالكا ومستأجرها الأصلي .

« أما في العلاقة بين المستأجر الأصلي الذي قام بتأثيثها والمستأجر من الباطن فلا تخضع الأجرة لأي تحديد . وعلى ذلك فالنتيجة التي تخلص اليها هذه المحكمة ، هي أن تأجير الأماكن مفروشة من مالكا أو مستأجرها الأصلي لا يخضع في تحديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها ارادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستغلاله ، وقيمة استهلاكه فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن » (١٥٤) .

وقد استقر قضاء محكمة النقض على ذلك حيث أكدت أن المقرر في قضائها أن الأماكن المؤجرة من مالكا أو مستأجرها مفروشة للغير لا تخضع أجرتها للتحديد القانوني وأن اعتبار المكان مؤجرا مفروشا

---

(١٥٤) انظر ايضا مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ١٥ يونيه ١٩٥٢ في القضية ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ كلى مصر ، ( الدائرة ٣١ ) ١٧ مارس ١٩٦٣ في القضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٦٣ ، مصر المختلطة ٢٨ مايو ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٩٦ ) ، الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٣٥ ) . وما سيجىء في الجزء الثانى فى نبذة ٢٢٤ وما بعدها .

شرطه أن تكون المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين المؤجرة (١٥٥) .

وقضت محكمة النقض بأن المكان المجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن نطاق تطبيق المادتين ٣٩ ، ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعتبر مفروشا ، لكن لا يخضع لوجوب القيد في الوحدة المحلية (١٥٦) .

غير أنه إذا عينت في العقد أجرة للمكان خاليا وأجرة للمفروشات على حدة ، انعدمت علة اخراج الأماكن المفروشة من أحكام تحديد الأجرة وقوانين تخفيضها ، وسرت هذه القوانين على أجرة المكان خاليا

---

(١٥٥) نقض مدني ٢٨ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٩٥٣ — ١٧٧ ، وأيضا ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ ، ٣ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٢ — ٨٢ ، ٦ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٧٠ سنة ٥١ ق .

(١٥٦) نقض مدني ٢٧ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن محل النزاع لم يؤجر خاليا بل مجهزا بمنقولات كافية للغرض الذي أجرت من أجله مستدلا على ذلك من أقوال شاهدي المطعون ضدها التي اطمأن اليها ، وكان هذا الدليل يكفي لاقامة قضائه ، فلا على المحكمة ان لم ترد على ما ساقه الطاعن من قرائن مناهضة بعد ان اوضحت الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها ، فان النعي لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية في تقدير الدليل .

وجاء في الحكم ذاته قبل هذه العبارات قوله : « أنه لا محل لأعمال نص المادة ٤٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يقضي بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية الا اذا كان عقد الايجار مبرما بالتطبيق للمادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون . أما اذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين ، فلا محل لأعمال هذا الجزاء الذي قصره المشرع على هذه الحالات وحدها . لما كان ذلك ، وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجاري يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين ، فان الحكم المطعون فيه اذا لم يقض بعدم سماع الدعوى — دعوى المطعون ضده — لا يكون قد خالف القانون » ( مجموعة أحكام النقض س ٣٤ ج ١ ص ١٠٥٦ قاعدة ٢١١ ، مجلة القضاة . عدد يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٣ ) .



دون أجرة المفروشات ، كما تقدم في شأن ايجار الأماكن التي يراعى في تحديد أجرتها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطفى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان (١٥٧) .

وبدهى أنه يشترط في عدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ألا يكون تأجيرها مفروشة سوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة (١٥٨) .

فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة بحيث لا تسرى عليه أحكام تحديد الأجرة ولا أحكام الامتداد القانوني أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال العين المؤجرة مفروشة (١٥٨ مكرر) وأن تكون تلك المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية (١٥٩) ، ولا يلزم في ذلك

---

(١٥٧) راجع ما تقدم في نبذة ١٦ .

(١٥٨ و ١٥٩) نقض مدني ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ ، وقد جاء فيه أنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني ، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة سوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الاجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية ، وألا اعتبرت العين مؤجرة خالية ، وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن . لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع تقدير قيمة الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية ، إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، وكان يجوز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الاثبات ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتحقيق الاجرة على سبند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذي زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذي أجرتا من أجله واستخلص قيام التحايل على القانون، فإن ما انتهى إليه الحكم في هذا الشأن استخلاص =

= سائغ من محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية في فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٧ لسنة ٥٢ ق ونقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٨١ لسنة ٤٩ ق ، و ٢٦ مارس سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٥٨٦ لسنة ٤٨ ق ، وقضت في حكم آخر بأنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين المستأجرين على الموجودات بالمحل التجارى المؤجر مفروشا منذ بدء الأيجار دليلا على عدم تفاهتها ( نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٣٧٣ - ٧٣ ) .

(١٥٨ مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٥٥ لسنة ٤٧ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ان الاماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع اجرتها للتحديد القانونى ما لم يكن تأجيرها مفروشة صوريا قصد به التحايل على الاجرة القانونية ، فيجوز اثباته بكافة الطرق ، ولقضى الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما يستنبطه من قرائن ، اذ العبرة بحقيقة الواقع لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، ويلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة اشتملت - فوق منفعة المكان في ذاته - مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان في استعمال المكان مفروشا ، والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن » ، وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٧ ديسمبر سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ١٣٥٥ لسنة ٤٧ ق ، وحكم آخر في التاريخ ذاته في الطعن رقم ٩٧١ لسنة ٤٥ ق ، وأيضا نقض مدنى ١٢ أبريل سنة ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٦٩٤ لسنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ ق ، وأيضا ٢٧ يونيو سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٢٥٥٠ لسنة ٥٢ ق ، ٢٧ سنة ٥٣ ق ، وقد جاء فيه : « أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يجب لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تشمل الاجارة فوق المكان ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية ، وأن تكون كافية لتحقيق الغرض الذى قصده المتعاقدان في التأجير ، والا اعتبرت العين قد اجرت خالية تسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاوراق أن الطاعن قد اجر عين النزاع بمقتضى عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٤/٦/١ لاستعمالها صيدلية ، وأن الحكم قد خلص الى أن المطعون ضده قد وضع بالعين المؤجرة منقولات تتمثل في أرفف ولبات فلورسنت وبنك فقط واعتد بجدية هذه المنقولات واعتبرها كافية للغرض الذى اجرت من اجله العين ، وأن هذا الذى خلص اليه الحكم وانتهى اليه غير سائغ ، ذلك أن تلك المنقولات ليست بذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة المكان ذاته المؤجر لاستخدامه صيدلية ولا تكفى لتحقيق الغرض من التأجير ، وفي هذا المعنى ١٨ مايو ١٩٨٩ =

أن تشتمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة على كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات ، بل يكفي أن تزود ببعض ذلك بقدر يبرر تغليب منفعة المفروشات على منفعة العين خالية وبشرط أن تكون منفعة تلك المفروشات متناسبة مع الفرق بين الأجرة القانونية للعين خالية وبين الأجرة المتفق عليها في العقد الموصوف بأنه وارد على مكان مفروش ، بحيث تنبغى شبهة التحايل على أحكام القانون (١٥٩ مكرر) . أما إذا زودت العين بأثاث لا يفيد في الانتفاع بها أو لا تتناسب فائدته البتة مع الفرق بين أجرة المكان خاليا والأجرة المتفق على تأجيره بها مفروشة ، ومن باب أولى إذا ثبت أن النص في العقد على أن العين مفروشة وأن اجارتها تشمل أثاثا معينا سمى في العقد كان نصا ضوريا يخالف الواقع من أن العين مؤجرة خالية ، فلا يكون ثمة محل للتحويل على شيء من ذلك وتعتبر العين المؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن بما في ذلك أحكام تحديد الأجرة وأحكام الامتداد القانوني (١٥٩ مكرر ثان) .

ويكون للمحكمة تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستتبطه منها من قرائن قضائية (١٦٠) .

= في الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥٣ ق ، و ١٩ أبريل سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٨٨ سنة ٥٣ ق .

(١٥٩ مكرر) ويدخل في قيمة منفعة المفروشات قيمة استهلاكها ( نقض مدني ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، ٥ نوفمبر سنة ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٧٢ سنة ٤٩ ق ، ٧ ديسمبر سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق ، نقض مدني ٢٠ يونيو سنة ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٣٢ سنة ٤٦ ق ) .

(١٥٩ مكرر ثان) نقض مدني ٣٠ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٧٤ سنة ٥٣ ق .

(١٦٠) نقض مدني ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٧٤٠ سنة ٥٣ ق و ٣٠ أبريل سنة ١٩٨٩ في الطعن رقم ٥٧٤ سنة ٥٣ ق ، و ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٨٧ سنة ٥٣ ق . نقض مدني ٨ فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ و ٢٨ مارس سنة ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١٥٣ — ١٧٧ ، ونقض مدني ٤ أبريل =



= ١٩٨١ في الطعن رقم ٥١٣ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ١٩٨٤/١٢/٦  
 في الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ١٩٨٤/٩/٢٧ الطعن ٢٨١ سنة ٤٩ ق ،  
 ١٩٨٤/٣/٢٦ الطعن ١٠٨٦ سنة ٤٨ ق ، ١٩٨٤/٢/٩ الطعن رقم ١٣٤١  
 سنة ٤٨ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ أيجارات ) بتاريخ ١٨ نوفمبر  
 سنة ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله : « ومن  
 حيث ان الثابت من استعراض الوقائع السالفة ومن المدون بعقد الايجار  
 المؤرخ ٢١ مارس سنة ١٩٥٨ ان الغرض من استئجار الفيلا موضوع  
 التقاضى لم يكن للسكنى وإنما كان بقصد استعمالها دارا لحضانة الاطفال  
 لاغراض الرابطة الاخرى ( رابطة العمل العربى ) . ولقد كان اتفاق  
 الطرفين فى العقد على تقدير الاجرة جملة واحدة عن ثلاث سنوات بمبلغ  
 ٢٧٠٠ ج تدفع على أقساط كل منها ٢٢٥ ج ، بالاضافة الى ما هو واضح  
 من الاوراق من أن العين قد أجرت مفروشة بما تحتويه من أثاث مما ترى معه  
 المحكمة انه كان فى اعتبار الطرفين وقت التعاقد جعل مقابل استهلاك  
 الاثاث واستعماله فى الغرض الذى استؤجرت له العين من بين عناصر  
 تقدير الاجرة حينذاك ، وذلك كله بالاضافة الى أن تأجير العين يعود  
 الى سنة ١٩٥٨ ولم ترفع الدعوى الماثلة الا بعد تنفيذ عقد الايجار بزمان  
 طويل ولم تبد المستأنفة ( الرابطة ) بصفتها أن عيبا قد شاب ارادتها  
 لدى التعاقد ، وذلك كله ما تستخلص معه المحكمة ان نية الطرفين  
 عند إبرام العقد لم تتجه الى أعمال احكام القوانين المنظمة لاجرة المساكن ،  
 وإنما اتجهت الى أن العقد المبرم بينهما هو قانون الطرفين فى تحديد الاجرة  
 وبالتالي فلا تنطبق فى خصوص هذه الدعوى احكام القانون ١٩٤٧/١٢١  
 على النحو الذى اتجه اليه حكم محكمة أول درجة ، ومن ثم تكون مطالبة  
 المستأنفة بتخفيض الاجرة المتفق عليها فى العقد قائمة على غير أساس  
 من الواقع أو القانون .

وبلاحظ ان قضاء هذا الحكم يقوم أساسا على ان العين مؤجرة مفروشة .  
 وأما ما أشار اليه من سكوت المستأجرة عن الطعن فى الاجرة مدة طويلة  
 ومن انصراف نية الطرفين الى عدم تطبيق احكام الاجرة القانونية ،  
 فلم يكن الا قرائن قضائية استدلت بها المحكمة — بالاضافة الى نص العقد —  
 على أن العين مؤجرة مفروشة .

وفى هذا المعنى استئناف الاسكندرية الدائرة ١٤ مساكن بتاريخ  
 ٢٧ ديسمبر ١٩٧٨ فى الاستئناف رقمى ٢٣٠ و ٣٩١ سنة ٣٤ فى مساكن  
 وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه بادىء ذى بدء ، فان المحكمة التفتت عن  
 طلب المستأنف السيد/لويس عبد الملك باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات  
 ماهية المنقولات بعين النزاع وأنها لا تقى بالغرض منها ، وذلك ان قرائن  
 الحال فى الدعوى والمستندات المقدمة فيها قاطعة فى الدلالة على ان سيادته  
 قد استأجر عين النزاع مفروشة ، اذ قرر فى جميع مراحل الدعوى وما فيها  
 من مذكرات وأوراق أنه يستأجر عين النزاع مفروشة منذ أول اكتوبر ١٩٦٨  
 ومنذ ذلك الحين وحتى اقامة الدعوى المستأنفة لم يزعم ان الشقة مؤجرة =



وقضت محكمة النقض بأن الاحتيايل على القانون فيما لا يجوز الاتفاق على خلافه كشأن تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة يفتح الباب أمام من يدعيه حيث ترى المحكمة أن الادعاء يتسم بالجدية في اثبات دفاعه هذا بطريق الاثبات كافة بما فيها القرائن القضائية أى أن مجرد الادعاء بصورية التأجير مفروشا لا يسمح للطرف الذى يدعيه أن يتحرر من وجوب اثبات ما يخالف الكتابة بالكتابة وأن يجيز له اثبات مدعاه بالقرائن القضائية والبيينة الا اذا رأت المحكمة أن ادعاه يتسم بالجدية (١٦٠ مكرر) .

وقد اطردت أحكام المحاكم على ذلك (١٦١) .

فالعبرة اذن بحقيقة الحال ، لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة (١٦٢) ، كما أن عدم وصفها في العقد بهذا الوصف لا يمنع من اعتبارها كذلك ومن عدم خضوعها لأحكام تحديد الأجرة اذا ثبت من

---

= خالية أو أن المنقولات التى بها تافهة قصد بها التحايل على القانون . وحكم بأنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين — المستأجرين — على الموجودات بالمحل التجارى المؤجر مفروشا منذ بدء الايجار دليلا على عدم تفاهتها ( نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٣٧٣ — ٧٣ ) وحكم بأن الاتفاق على قيام المستأجر ببعض تجهيزات فى المكان المؤجر على أن يملكها المؤجر بعد اقامتها لا يغير من اعتبار المكان قد تم تأجيره خاليا ( نقض مدنى ١١ يناير سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٩٣ سنة ٥١ ق ) .

(١٦٠ مكرر) نقض مدنى ٢٦ ابريل سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، ومؤلفنا فى اصول الاثبات واجراءاته . الجزء الثانى ، الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٦ نبذة ٣٨٤ ص ٤٦٧ .

(١٦١) مصر الابتدائية الدائرة ١٣ بتاريخ ٩ يناير ١٩٥٨ فى القضية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧ كلى مصر ، وايضا ( الدائرة ١٩ ) ١٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ كلى مصر ، ٢٠ مارس ١٩٧٤ فى الدعوى رقم ٤٠٧٧ سنة ١٩٧١ مدنى كلى جنوب القاهرة ، وايضا استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٧٤ فى الطعن رقم ٣١٧ سنة ٤٠ ق .

(١٦٢) نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٩٥٤ — ١٧٧ ، وايضا نقض مدنى ٤ ابريل سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥١٣ سنة ٤٧ ق .

البيان الملحق بالعقد والذي لم تثبت صـوريته أن الاجارة شملت مفروشات معينة ذات قيمة ، تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة (١٦٣) .  
وحكم بأنه اذا كان عقد الايجار قد انصب على مقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية ، وعجز المستأجر عن اثبات خلاف ما هو مدون بالعقد ، وأقام الحكم قضاءه بأسباب سائفة على أن الايجار ورد على مقهى بجميع عناصره وليس على مكان خال ، فإنه لا يعيبه عدم ذكر المنقولات بالتفصيل متى كانت ضمن العناصر التى أخضعها لتقديره (١٦٣ مكرر) .

وليس مؤدى ذلك أنه لا عبرة بوصف العين فى العقد بأنها مفروشة وبيان المفروشات المزودة بها فى العقد أو فى قائمة ملحقة به ، بل ان الوصف والبيان المذكورين يكونان حجة على المستأجر الى أن ينهض بعبء اثبات عدم صحتها (١٦٤) . واذا حكم فى دعوى تخفيض

---

(١٦٣) مصر الابتدائية ١٤ مارس ١٩٧٠ فى القضية رقم ٥٨٩٩ سنة ١٩٦٦ المؤيد من محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٣١ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٥٢٣ سنة ٨٧ ق .

(١٦٣ مكرر) نقض مدنى ٧ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٦ سنة ٥٠ ق .

(١٦٤) نقض مدنى ٧ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٦ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أنه يجب الاعتداد بما ورد فى العقد الظاهر من أن العين مؤجرة مفروشة متى عجز المستأجر عن اثبات أنها أجزرت خالية .  
نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٤٤ ق ، وفى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ١٢ فبراير سنة ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٣٧٧ سنة ٩٢ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ومن حيث أن محكمة أول درجة أصدرت بتاريخ ١٦/٢/١٩٧٥ حكما قضى برفض الدعوى مع الزام رافعيها المصاريف تأسيسا على أنه اذا كانت عبارة العقد واضحة ، فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وأنه لما كان عقدا ايجار يتضمنان صراحة استئجار حجرة مفروشة ومنافعها لقاء اجرة شهرية محددة ، وقد ذيل كل منهما ببيان للمنقولات المسلمة اليهما بصفة امانة وهى محتويات السكن المفروش ، وكانت عبارات العقدين ظاهرة واضحة ، ومن ثم فلا يجوز للمدعين أن يطلبوا الحكم بصوريتهما فيما تضمناه من أنهما بسكن مفروش واعتبارهما خاليين من الاثاث خاصة وأنهما لم يجحدا استلامهما المنقولات الثابتة بالعقدين .

الأجرة بثبوت صورية وصف العقد بأنه ايجار مفروش ، فان هذا الحكم يحوز حجية الأمر المقضى اذا رفعت بعد ذلك دعوى انهاء العقد

ومن حيث ان الحكم المستأنف فى محله للأسباب التى بنى عليها والتى تأخذ بها هذه المحكمة أسبابا لحكمها هذا وتضيف اليها — ردا على دفاع المستأنفين ، انه فضلا عن ان عبارتى العقد واضحتان فى ان المكان المؤجر مفروش ، فان كلا من العقدين قد تضمن بيانا بالاثاث الموجود بداخل كل حجرة ، وقد استمرت العلاقة الايجارية بوصف انهما مفروشتان لمدة طويلة دون منازعة من المستأنفين ، وتستخلص المحكمة من ذلك عدم جدية الادعاء الذى اقيمت عليه الدعوى المستأنف حكمها ، ولا محل لذلك لاجابة المستأنفين الى طلب احالة الدعوى الى التحقيق فى هذا الصدد ، لما كان ذلك وكان الثابت من عقدى الايجار المشار اليهما ان المفروشات المبينة على كل منهما تكفى لاعتبار العين مفروشة وتفى بالغرض الذى تم التأجير من أجله ... » .

وفى هذا المعنى أيضا استئناف انقاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٨٣٦ لسنة ٩٣ ق المدفوع من عبد الستار ابراهيم شندلى ضد انتيجوس بترو بتروبولس وقد جاء فيه قوله: « وحيث ان ما انتهى اليه الحكم المستأنف من وصفه لعقد الايجار بأنه تأجير للعين المؤجرة مفروشة صحيح للأسباب التى اقيم عليها فى هذا الخصوص وتأخذ بها هذه المحكمة . ولا يقدح فى ذلك ان تكون الجنحة ١٩٧٥/٢٦٦ قصر النيل لم يقض فيها بعد حكم نهائى ، ذلك انه يبين من الاطلاع على الاوراق ودفاع المستأنف الثابت بها ان الاتهام الموجه اليه فيها انصب على تبديده بعض المنقولات عبارة عن بوتاجاز وثلاجة انكر المستأنف تبديدها لها فى نفس الوقت الذى اقر فيه بان الشقة تحتوى على منقولات للمستأنف ضدها رفض ان يحدد مفرداتها ، الامر الذى يستبين منه انه ايا كان ما ينتهى اليه الحكم الجنائى ، فانه لن يتعدى الفصل فى سبق تسلم المستأنف الاشياء آنفة الذكر وتبديدها اياها من عدمه دون ما تطرق منه لواقعة احتواء الشقة منقولات أخرى تكفى لاعتبار الشقة مفروشة ، وهى الواقعة التى اقر بها المستأنف ، فلا على القاضى المدنى اذا فصل فى واقعة تأجير الشقة مزودة بمنقولات أخرى غير تلك التى اتهم المستأنف بتبديدها وكانت محلا للاتهام الموجه اليه بالجنحة ١٩٧٥/٢٦٦ قصر النيل كما لا يقدح فى ثبوت واقعة تأجير الشقة مفروشة ان تكون طلبات المدعية فى دعوى الاخلاء قد خلت من طلب صريح بتسليمها منقولات الشقة ، ذلك ان ما اثبتته الحكم المستأنف نقلا عن اطلاعه على كتاب التنبيه بالاخلاء ، ولم يكن محل نعى من المستأنف يفيد ان المستأنف ضدها ضمنته طلب تسليم الشقة بمحتوياتها ، كما انها ضمنته وقائع دعواها ، بل وأسسها على تأجير الشقة مفروشة ، وطلب الحكم باخلاء الشقة مفروشة يتضمن حكما طلب الحكم بتسليم محتوياتها . » .

بانقضاء مدته على اعتبار أنه ايجار مفروش (١٦٥) •

ويسرى ذلك على الأماكن المخصصة أصلاً للسكن والمؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها أيا كان الاستعمال المؤجرة له ، أى سواء كانت مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض كمكتب محام أو محاسب أو عيادة طبيب (١٦٦) أو مصنع (١٦٧) أو محلاً تجارياً (١٦٨) •

ويسرى ذلك ليس على الأماكن التى تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى تخضع أجرتها بحسب أصلها لحكم المادة ٤ فحسب ، بل يسرى حتى على ما تم انشاؤه بعد ذلك من أماكن سواء خضع بحسب أصله لأحكام المادة ٥ مكرراً (١) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أو لأحكام المادة ٥ مكرراً (٤) المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو لأحكام المادة ٥ مكرراً (٥) المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أو لأحكام أى من القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ورقم ٤٩/١٩٧٧ ، فلا تخضع الأماكن التى تحكمها فى الأصل هذه القوانين متى أجرت مفروشة للتخفيض أو التحديد الذى قضت به هذه القوانين ولا للتخفيض الذى قرره القانون رقم ٧/١٩٦٥ (١٦٩) ، وذلك لأن استثناء الأماكن المفروشة من حكم المادة ٤ لم يتقرر بناء على أى نص فى المادة المذكورة حتى يمكن اعتباره مقصوراً على الأماكن

---

(١٦٥) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٩ يناير ١٩٧٧ فى الاستئناف رقم ٣٣٨ سنة ٩٣ ق •

(١٦٦) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ آنف الذكر ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة دروس فى عقد الايجار سنة ١٩٧٢ ص ٦٨ •

(١٦٧) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ •

(١٦٨) نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣٧٣ — ٧٣ •

(١٦٩) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٦١ ونبذة ٧٢ ونبذة ٨٢ ونبذة ٩١ ونبذة ١٣٠ •



التي تخضع بحسب أصلها لأحكام هذه المادة وحدها ، وانما هو قد تقرر اجتهادا وبمراعاة الحكمة التشريعية التي اعتبرت أساسا لمبدأ تحديد الأجرة في ذاته ، فيسرى هذا الاستثناء بالنسبة الى جميع الأماكن التي تخضع بحسب أصلها الى مبدأ تحديد أجرتها ، فتخرج من حكم التحديد اذا أجرت مفروشة تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان ذاته ، الا اذا عينت في العقد أجرة المكان وأجرة المفروشات كل منهما على حدة ، فحينئذ تخضع أجرة المكان لحكم القانون دون أجرة المفروشات .

وبالرغم من عدم خضوع الأماكن المفروشة لأحكام تحديد الأجرة التي قررتها القوانين السابقة المشار اليها ، فتسرى عليها أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ والمادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وتخفيض أجرتها بمقدار الضرائب التي تعفى منها طبقا لذلك القانون (١٧٠) ، لأن الاعفاء من الضرائب يتقرر بمقتضى أحكام القانون ووفقا لفئات ايجار الأماكن الخالية بقطع النظر عن طريقة استغلال المبنى ، فاذا أصاب مالك المبنى اعفاء من الضرائب كلها أو بعضها وفقا لتلك الأحكام تعين عليه خفض الأجرة بمقدار هذا الاعفاء لصالح المستأجر . هذا فضلا عن أن القانون ١٦٩/١٩٦١ قانون مستقل عن القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين الأخرى المعداة له ، فلا يتبعها في تطبيقه أو عدمه (١٧١) .

غيز أن محكمة النقض قضت بخلاف ذلك اذ قررت في حكم لها بتاريخ ٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد واجه القرينة التي تمسكت بها الطاعنة بشأن

---

(١٧٠) في هذا المعنى عابدين الجزئية ١٥ فبراير ١٩٦٦ في القضية رقم ١٢٥٧ سنة ١٩٦٥ مدنى عابدين المرفوعة من الاستاذ نجيب مرقس المحامى ضد الاستاذ محمد عبد المنعم حسن .

(١٧١) في هذا المعنى عابدين ١٥ فبراير ١٩٦٦ المشار اليه آنفا .

تخفيض المطعون عليهم الأجرة بمقدار العوائد — نفساذا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ — بإحالتها إلى ما قاله حكم محكمة أول درجة من أن الاعفاء منها يسرى على الأماكن المفروشة ، وهو قول غير صحيح ، فإنه يكون قد انطوى على تقرير قانونى خاطئ حجبته عن تمحيص تلك القرينة .

ونظرا لأن استثناء الأماكن المفروشة من أحكام تحديد الأجرة أدى فى كثير من الحالات إلى مغالاة أصحاب الشقق المفروشة فى تحديد أجورها ، وإلى استغلالهم حاجة راغبي استئجار هذا النوع من الشقق وإلى اغراء كثير من أصحاب الأملاك بل ومن المستأجرين الأصليين على تأثيث بعض الأماكن وتأجيرها مفروشة رغبة فى الاستزادة من الربح الذى يمكن الحصول عليه من استغلال المباني ، فأدى ذلك بدوره إلى اخراج عدد غير قليل من الوحدات السكنية من أحكام تحديد الأجرة وإلى حرمان طالبى استئجار الشقق الخالية من هذا العدد من الوحدات ، ظهرت الحاجة ماسة إلى تنظيم إيجار الشقق المفروشة سواء من حيث الاقلال من عددها أو من حيث وضع حد لأجرتها ، وصحت عزيمة المشرع على تلبية هذه الحاجة بإصداره القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ المعدل للقانون ١٩٦٢/٤٦ فاستحدث به فى المادة ٤ مكررا المضافة إلى القانون ١٩٦٢/٤٦ أحكاما خاصة لتحديد أجرة الأماكن المفروشة على أساس حساب الأجرة القانونية للمكان خاليا مضافا إليها مقابل الانتفاع بالمفروشات وفقا لتحديد لجان التقدير التى نص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ وللقواعد التى يضعها وزير الاسكان والمرافق لبيان كيفية تقدير مقابل الانتفاع بالمفروشات وقسط الاستهلاك السنوى .

وكان المفروض أن يصدر الوزير قرارا بتحديد هذه القواعد . ولكن الظاهر أنه اصطدم فى ذلك بصعوبات جمة استحال معها وضع تنظيم مفصل واف بالغرض ، فصرف النظر عن ذلك ولم يصدر القرار

الوزارى اللازم لتنفيذ حكم المادة ٤ مكرر المشار اليها . فبقى هذا الحكم حبرا على ورق ، وظل تأجير الأماكن مفروشة غير خاضع لأى تحديد ، سواء من حيث عدد الأماكن التى يجوز للشخص تأجيرها مفروشة أو من حيث مقدار الأجرة التى يجوز له أن يتقاضاها عن كل منها (١٧١ مكرر) .

(١٧١ مكرر) وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٣٠ مارس سنة ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٥٧ سنة ٤٣ ق بأن « المقصود باستعمال المكان مفروشا فى معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وأن يكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا ، وفى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، إلا أن مناط الأخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الأيجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى معه إبرامه لو تقدم اليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له ، ففى هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه وأخطار المؤجر برغبته فى استعمال المبنى سكنا خاصا له .

وإذا استؤجر المكان كسكن خاص واتفق المستأجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا فإن حق المؤجر فى اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ فى هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستعمال للمكان مفروشا ينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه فى المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للأجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسلمة أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء الى زوج المطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، وبعد وفاته ظلت هى شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحرير عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا نظرا لظروفها العائلية الخاصة وتحرر بينهما عقد مؤرخ ١٩٦٧/١٢/١ صرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرشا شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفى ١٩٦٨/٦/١٤ أخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التأجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخاص فإن المؤجر — الطاعن — لا يكون مستحقا لاقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ ، بعد اخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ( مجموعة أحكام النقض

وأخيرا رأى المشرع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يفرد فصلا خاصا من الباب الأول منه ( هو الفصل الرابع ) للحد من تأجير الأماكن مفروشة ، ولكنه لم يتناول تحديد أجرتها ، فبقيت حتى طبقا لذلك القانون أجرة الأماكن المفروشة حرة طليقة لا تخضع لأى تحديد ، واقتصر الأمر على وضع القيود التى من شأنها الاقلال من عدد الأماكن التى تؤجر مفروشة ( المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) •

وزاد هذا القانون على ذلك بأن جعل الأماكن التى أجاز فى حالات خاصة تأجيرها مفروشة لا تسرى على اجارتها أحكام الامتداد القانونى ، اذ نص فى صدر المادة ٢٣ منه التى قررت حكم الامتداد القانونى بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية على استثناء الأماكن المفروشة من هذا الحكم ، كما نص بشأن الحالة التى نظمها فى المادة ٢٦ فقرة ثانية على أن على المستأجر من الباطن أن يخلى المكان المؤجر الى المستأجر الأصلى فى موعد لا يجاوز ثلاثة شهور من تاريخ اخطاره بالاخلاء (١٧٢) • ولأن هذا الحكم حكم أمر متعلق بالنظام العام ، فانه يسرى بأثر فورى مباشر حتى على العقود التى أبرمت فى ظل القوانين السابقة طالما أنها مازالت قائمة الى وقت صدوره ، فينحسر عنها حكم الامتداد القانونى الذى كان ساريا عليها قبل صدوره (١٧٢ مكرر) •

ولم يغير القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى ذلك شيئا ، فاعتبر حرية تحديد أجرة الأماكن المفروشة مبدأ مقرا مسلما به ، واكتفى بتقييد حالات اجازة التأجير مفروشا فى نطاق ضيق حددته أحكام الفصل

---

(١٧٢) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٦٨ الى نبذة ١٧٤ •

(١٧٢ مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيه سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٣٢

سنة ٤٦ ق •



الرابع من الباب الأول ( المواد ٣٩ وما بعدها ) ، كما نص صراحة في المادة ٣١ منه المقابلة للمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانوني للإيجار .

وبناء على ذلك فإن اخراج الأماكن المفروشة من حكم الامتداد القانوني يكون مقصورا على الأماكن التي رخص فيها القانون بصفة استثنائية بتأجيرها مفروشة استثناء من المحظر الذي قرره القانونان رقما ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، وهي كلها أماكن معدة أصلا للسكن ، سواء أاجرت للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، ولا يشمل الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالجراجات والدكاكين والمصانع والمحال العامة من مقاه ومطاعم وأندية الخ ...

ومما يدل على ذلك ما نصت عليه المادة ١/٢٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ من أن للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه ، اذ يبين من هذا النص الذي قرر القاعدة العامة في اجازة التأجير مفروشا للمالك وحده في حدود شقة واحدة وعدم اجازة ذلك للمستأجر أن المقصود به هو شقق العقارات ، وهي بطبيعتها معدة أصلا للسكن ولو أاجرت لغير ذلك من الأغراض كاستعمالها مكتبا أو عيادة .

ويؤكد هذا المعنى استعمال المشرع بعد ذلك في الفقرتين ٣ و ٤ من المادة ٢٦ ذاتها عبارة وحدات سكنية . وإذا كان قد استعمل في الفقرتين ٢ و ٥ من المادة ذاتها وفي المواد التالية لها عبارتي « المكان المؤجر » و « الأماكن المؤجرة » . فإن مراجعة الأعمال التحضيرية لهذه النصوص تفيد أن المشرع اعتبر هاتين العبارتين الأخيرتين مرادفتين لعبارة الشقة أو عبارة الوحدة السكنية ، وأنه حيثما استبدلها بهاتين العبارتين إنما أراد فقط أن يبرز أن الحكم يشمل الشقق والوحدات السكنية ولو

كانت مؤجرة مكاتب أو عيادات (١٧٣) •

ولم يقصد مطلقا الانحراف عن المعنى الذى قصده بعبارتى الشقة والوحدة السكنية فى الفقرات الأولى والثالثة والرابعة من المادة ٢٦ ، فدل بذلك على أن المقصود بجميع نصوص المواد ٢٦ و ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ إنما هو الشقق أو الوحدات السكنية أو الأماكن المعدة أصلا للسكن ولو أجرت لأغراض أخرى غير السكن ، كالشقق المؤجرة لاستعمالها عيادات أو مكاتب ، فخرجت بذلك الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالجراجات والمصانع والمحال العامة ، فلا يسرى عليها حكم ايجار الأماكن المفروشة الذى يجعل هذه الأماكن مستثناة من الامتداد القانونى المقرر بالمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وبالتالي تخضع هذه الأماكن ولو أجرت مزودة بآلات أو أدوات لحكم الامتداد القانونى (١٧٤) •

ويلاحظ مثل ذلك تماما بالنسبة لنصوص المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث قد وردت فيها عبارات : « وحدة مفروشة » ، و « بغرض اسكان السائحين » ، ويكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة « أن يؤجر سكنه » ، و « المكان المؤجر » ، و « شقة واحدة فى نفس المدينة » ... الخ •

---

(١٧٣) تراجع مناقشات مجلس الامة هذه النصوص فى مضبطة المجلس ، وهى منشورة أيضا فى المحاماة س ٤٩ العددان ٧ و ٨ ص ١٤٢ •

(١٧٤) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ١٢٢٨ سنة ٨٨ ق و ٦٦٣ سنة ٨٩ ق •

## الفصل الخامس

أماكن تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة الواردة في المادة ١٤  
من ق ١٩٤٧/١٢١ دون غيرها من أحكام قوانين إيجار الأماكن

١٩ مكر — الأماكن الواقعة في غير الجهات التي يسرى عليها  
قانون إيجار الأماكن متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو  
لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية — تقدم في هامش  
نبذة ٨ ( هامش ٣٦ ) أن المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١  
نصت على أن الأماكن الواقعة في غير الجهات التي يسرى عليها قانون  
إيجار الأماكن تسرى عليها أحكامه متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة  
وفروعها أو لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية وأنها  
اتخذت لتحديد أجرة هذه الأماكن أجرة أساس غير ما نصت عليه المادة  
٤ من القانون ذاته كقاعدة عامة لتحديد الأجرة القانونية ، فجعلت أجرة  
الأساس هي أجرة شهر أغسطس ١٩٤٣ بالنسبة للأماكن المؤجرة الى  
مجالس المديريات ( المحافظات ) ، وأجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ بالنسبة  
للأماكن المؤجرة الى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يولييه ١٩٤٥  
بالنسبة للأماكن المؤجرة الى المجالس البلدية أو القروية ، أو أجرة المثل  
في تلك الشهور مضافا اليها النسبة المئوية المبينة في المادة ٤ من ذلك  
القانون ، وأن نص المادة سالفه الذكر لم يرد له مقابل في القانون  
١٩٧٧/٤٩ ، فسقط بذلك السند القانوني لسريان أحكام قانون إيجار  
الأماكن على الأماكن المذكورة . غير أن المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩  
نصت على الإبقاء على أحكام قوانين الإيجار السابقة المحددة للأجرة ،  
ومن بين هذه الأحكام التي تعتبر مستبقة حكم المادة ١٤/٢ دون حكم

المادة ١٤/١ الذى كان يقضى بسريان جميع أحكام قانون ايجار الأماكن على الأماكن المذكورة • وبناء على ذلك تكون الأماكن سالفه الذكر ، لوقوعها فى غير الجهات التى تسرى عليها أحكام قوانين ايجار الأماكن ، لا تخضع لأحكام تلك القوانين ، الا فيما يتعلق بتحديد أجرتها فتخضع لحكم المادة ١٤ فقرة ثانية من القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ (١٧٥) •



## الباب الثاني

القيود التي يفرضها قانون ايجار الأماكن

على حقوق المؤجر

٢٠ — بيان هذه القيود — يقيد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقوق المؤجر التي نص عليها التقنين المدني في المسائل الآتية :

- ١ — حق المؤجر في تحديد الأجرة .
- ٢ — حقه في انتهاء العقد وفقا للقواعد العامة .
- ٣ — حقه في تأجير المكان مفروشا .
- ٤ — حقه في التأجير الى من يشاء أو في عدم التأجير مطلقا (١) .
- ٥ — حق المالك الجديد في عدم تنفيذ الايجارات الصادرة من المالك السابق اذا لم يكن لها تاريخ ثابت .

---

(١) وقد فرضت على هذا الحق — أثناء حرب فلسطين — قيود أخرى بالأمر العسكري رقم ٤١ لسنة ١٩٤٨ فيما يتعلق بالأماكن الواقعة في دائرة معينة من قصر عابدين وقصر المنتزه وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ . وبالأمرين العسكريين رقمي ٨١ و ٨٢ لسنة ١٩٤٩ . غير أن هذه الأوامر قد ألغيت جميعا بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٥٠ الذي صدر في ٢٠ ابريل ١٩٥٠ برفع الأحكام العرفية .

## الفصل الأول

### تقييد حق المؤجر في تحديد الأجرة أو في زيادتها

٢١ — تقسيم الأماكن من حيث تقييد حق المؤجر في تحديد أجرتها — وضع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عند صدوره قاعدة عامة لتحديد أجرة الأماكن ، واستثنى منها ما ينشأ من مبان بعد أول يناير ١٩٤٤ ، ثم رأى المشرع في سنة ١٩٥٢ أن يخضع هذه المباني المستثناة الى تحديد لأجرتها من نوع آخر مختلف عن الأول وأن يستثنى من ذلك المباني التي يبدأ في انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم رأى مرة أخرى في سنة ١٩٥٨ أن يخضع هذه الأماكن الأخيرة الى تحديد لأجرتها من نوع آخر مختلف عن النوعين الأولين وأن يستثنى من ذلك المباني التي يبدأ في انشائها بعد ١٢ يونيو ١٩٥٨ ، ثم رأى في سنة ١٩٦١ أن يخضع هذه الأماكن الأخيرة الى حكم تحديد الأجرة ، ثم انتهى في سنة ١٩٦٢ الى وضع تشريع يحدد أجرة المباني التي بدىء في انشائها بعد الخامس من نوفمبر سنة ١٩٦١ أو التي تم انشاؤها قبل ذلك دون أن تؤجر أو تشغل حتى ذلك التاريخ (القانون رقم ٤٦/١٩٦٢) ، ثم قضى في القانون رقم ٧/١٩٦٥ بتخفيضات جديدة تسرى على الأماكن التي خضعت لقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨ و ١٩٦١ وتلك التي خضعت للقانون ٤٦/١٩٦٢ ولم تصبح تقديرات اللجان الخاصة بها نهائية بعد ، ثم أصدر القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ لتحديد أجرة المباني التي بدىء في انشائها حتى تاريخ العمل به ، ثم أستن القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ لتنظيم العمل بهذا القانون ، وأخيرا أصدر القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ لتنظيم أجرة المباني التي يرخص في انشائها منذ بدء العمل به في ٣١/٧/١٩٨١ . فصارَت الأماكن ثمانية أقسام من حيث تحديد أجرتها : (١) قسم

يخضع في ذلك لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو الأصل ،  
(٢) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ورقم  
١٩٦٥/٧ ، (٣) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨  
ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٤) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ١٦٨ لسنة  
١٩٦١ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٥) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ٤٦  
لسنة ١٩٦٢ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٦) وقسم يشمل المباني التي استحدثت  
بعد ذلك ويخضع للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، (٧) وقسم يشمل  
المباني المرخص في اقامتها بعد ١٩٧٧/٩/٨ ويخضع للقانون رقم  
١٩٧٧/٤٩ ، (٨) وقسم أخير يشمل المباني التي يرخص في اقامتها منذ  
١٩٨١/٧/٣١ ويخضع للقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على  
أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على  
مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة  
بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير  
بعض الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار  
الأماكن ، والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل  
منها ، كما نصت على مثل ذلك المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وبذلك  
استبقى هذان القانونان الأخيران أحكام القوانين السابقة المتعلقة  
بتحديد الأجرة وجزاءاتها بالنسبة الى الأقسام الخمسة الأولى من  
الأماكن واقتصرا هما على تنظيم أجرة أماكن القسمين السادس والسابع  
من الأماكن ، واقتصر القانون ١٣٦/١٩٨١ على تنظيم أجرة الأماكن التي  
يرخص في اقامتها منذ بدء العمل به . وسنعرض فيما يلي الأحكام  
القانونية المتعلقة بكل من هذه الأقسام الثمانية .

ويعتبر تعيين القسم الذي يدخل فيه العقار المؤجر من هذه الأقسام  
وبالتالى القانون الواجب التطبيق عليه مسألة قانونية — لا يتقيد فيها  
القاضى بتكليف الخصوم لها ولا بتمسكهم بتطبيق قانون معين من

قوانين ايجار الأماكن ، بل عليه أن ينزل على واقعة الدعوى حكم القانون الذى يرى هو انطباقه عليها بصرف النظر عن القانون الذى يتمسك به الخصوم كلهم أو بعضهم ، وهو يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض (٢) .

## المبحث الأول

### فى الأماكن التى تسرى على أجزائها

#### المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧

٢٢ — تحديد أجره الأماكن — تنص المادة الرابعة فقرة أولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ٠٠٠ ( مقدار معين يتفاوت تبعا لنوع الأماكن المؤجرة وطريقة استغلالها ) (٣) ، ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

وتنص المادة ذاتها فى فقرتها الخامسة على أن تسرى الزيادة

---

(٢) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٤١٣ —  
٨٠ وقد جاء فيه أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن قاضى الدعوى ملزم فى كل حال باعطاء الدعوى وصفها الحق واسباغ التكييف القانونى الصحيح عليها دون أن يتقيد بتكييف الخصوم لها فى حدود سبب الدعوى ودون أن يضرب اليها جديدا ، ولما كان سبب الدعوى هو الواقعة التى يستمد منها الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية والحجج القانونية التى يستند اليها الخصوم ، وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد أجرة عين النزاع طبقا للأجرة القانونية الواجبة الاتباع ، فإن استناد المطعون عليه الى أحكام القانون ١٩٥٨/٥٥ وهو أحد التشريعات الاستثنائية المحددة للأجرة القانونية لا يحول بين المحكمة وبين أعمال أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ متى اقتنعت ان العين خاضعة لجال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منها تغيير لسبب الدعوى .  
(٣) انظر ما سيجىء فى نبذة ٣٥ .



المذكورة — أى الزيادة التى حددت نسبتها الفقرة الأولى من المادة — ابتداء من أول الشهر التالى لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة • وهى تخول المؤجر ضمنا فيما يتعلق بالمستأجرين الذين ترجع عقودهم الى ما قبل أول مايو ١٩٤١ حق زيادة الأجرة المتفق عليها بالنسبة المرخص بها فى الفقرة الأولى ولكن بشروط معينة ، هى حصول المطالبة بالزيادة القانونية بعد انتهاء مدة الاجارة الأصلية •

ويبين من ذلك أن المشرع قد عين طائفة الأماكن التى يسرى عليها هذا الحكم ، وأنه وضع حدا أقصى لأجرتها واتخذ أجرة شهر ابريل ١٩٤١ أساسا لحساب هذا الحد الأقصى ، وأن الأماكن الداخلة فى هذه الفئة اما أن تكون مشغولة بأشخاص استأجروها قبل أول مايو ١٩٤١ وأما أن تكون مشغولة بأشخاص استأجروها بعد هذا التاريخ • ولأنه يغلب فى الحالة الأولى أن تكون الأجرة المتفق عليها فى العقد دون الحد الأقصى الذى عينه القانون ، فقد خول القانون المؤجر الحق فى رفع هذه الأجرة الى الحد الأقصى فى ظروف معينة • ولأنه يغلب فى الحالة الثانية أن تكون الأجرة المتفق عليها مجاوزة الحد الأقصى فقد خول القانون المستأجر حق طلب خفضها الى هذا الحد •

وفى كلتا الحالين يلزم تحديد الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى ، ونسبة الزيادة التى يجب اضافتها الى تلك الأجرة حتى تبلغ بها الحد الأقصى (٣مكرر)

---

(٣مكرر) وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٢ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٦١٨ سنة ٥٠ ق : « ان المؤجر اذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها — كاستعمال التليفون أو استهلاك الكهرباء أو غيرها وهى ليست لصيقة بالعين ، سواء استمر الانتفاع بتلك المزايا أم استغنى عنها — فان مقابلها يبقى حرا ، ويكون من شأن مثل هذه الميزات المنفصلة عن العين والتى لحقت بها فى عقد الايجار من شأنها أن تنأى بها

وبعد ذلك يتعين النظر في الاجارات التى تمت بأجرة دون الحد الأقصى لتحديد حق المؤجر فى طلب الزيادة ، كما يتعين النظر فى الاجارات التى تمت بأجرة تجاوز الحد الأقصى لتحديد حق المستأجر فى طلب خفضها وفى استرداد ما قد يكون دفعه زائدا عن هذا الحد ( ٣ مكرر ثان ) •

٢٣ — (١) تعيين الأماكن التى يسرى عليها هذا الحكم — تنص المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ فى نهايتها على أن « لا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » • ومفهوم ذلك أن حكمها لا يسرى الا على المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ • ويعتبر المكان « منشأ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ » اذا كان قد تم انشاؤه قبل هذا التاريخ • ولا يكفى أن يكون قد بدىء فى انشائه كما سيجىء بالنسبة للفتتين التاليتين من الأماكن (٤) • ومتى ثبت اتمام

---

عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن فيما يتعلق بتحديد أجرتها ، فاذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون ، فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير « ( وايضا نقض مدنى ٧ يناير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣ ) •

(٣مكرر ثان) قضت محكمة النقض بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨ سنة ٥٠ ق بأن المستفاد من نصوص القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى — أنه لا يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على أجرة تجاوز الحد الاقصى للأجرة المقررة به باعتبار أن تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لأحكامه أمر متعلق بالنظام العام مما مفاده أن الاتفاق الذى يتم بين المؤجر والمستأجر اثناء سريان عقد الايجار على زيادة الأجرة السابق الاتفاق عليها ، يكون صحيحا وملزما لطرفيه طالما أن الأجرة الأخيرة بعد الزيادة لا تجاوز الحد الاقصى للأجرة القانونية باعتبار أن الاتفاق اللاحق بين الطرفين يتضمن تفاسخا عن العقد السابق فى هذا الخصوص ، بما لا يحق معه للمستأجر أن يعود الى طلب اعمال الأجرة الواردة بالعقد الاول • وترتبيا على ما تقدم ، فان على المستأجر الذى يطالب بتخفيض الأجرة فى هذه الحالة أن يثبت أن الأجرة المتعاقد عليها أخيرا تزيد عن الأجرة القانونية للمعين •

(٤) انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٧ ونبذة ٦٨ •

انشاء البناء قبل أول يناير ١٩٤٤ فإنه يدخل بذلك في هذه الفئة الأولى من الأماكن ولو لم يشغل أو يؤجر قبل ذلك .

وكانت الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ تمثل في تاريخ صدور قانون ايجار الأماكن في سنة ١٩٤٧ الأغلبية الكبرى من الأماكن القائمة ، ومن ثم اعتبر الأصل في كل بناء أنه يقع تحت طائلة هذا القانون ما لم يثبت أنه لم يتم انشاؤه الا منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ (٥) . ولما صدرت التشريعات التالية التي قضت بتخفيض أجرة الأماكن غير الداخلة في هذه الفئة الأولى ، اعتبر الأصل أيضا في كل بناء دخوله في هذه الفئة الأولى وعدم خضوعه لقوانين التخفيض التالية ما لم يثبت أنه تم انشاؤه بعد ٣١ ديسمبر ١٩٤٣ .

ولذلك فإن قواعد تحديد الأجرة التي نعرضها في صدد هذه الفئة تعتبر قواعد عامة تسرى على الفئات الأخرى فيما لم يرد فيه بشأنها حكم مغاير .

على أنه يلاحظ أن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المباني القديمة لم يكن يخرجها عن تلك المقيود وانما كان يجيز للمالك اضافة زيادة — في مقابل تكاليفها — الى أجرة أبريل سنة ١٩٤١ (٦) ، اذ أن

---

(٥) في هذا المعنى ايضا السنهوري ج ٦ ص ٩١٨ هامش ١ ، وحكم بأنه اذا كان جزء من العين المؤجرة قد تم انشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ وكان الباقي منها قد أنشئ بعد هذا التاريخ ، فالاول تحدد أجرته على أساس أجرة المثل في أبريل ١٩٤١ والثاني تكون أجرته حرة الى آخر سبتمبر ١٩٥٢ ثم يسرى عليه تخفيض الـ ١٥٪ ابتداء من أجرة أكتوبر سنة ١٩٥٢ (مصر الابتدائية — الدائرة ١٣ — بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ في القضية رقم ٩٢٥ لسنة ١٩٥٣) .

(٦) في هذا المعنى نقض مدني ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وايضا نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، مصر الوطنية ٣٠ يونيه ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤٢٠ — ٢١٠ ، مصر الدائرة ١٣ في ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية ١٠٧ لسنة ١٩٥٣ ، والدائرة ١٢ في ١٩ يناير ١٩٥٥ في القضية ٥٢٥١ =

القول بغير ذلك يسمح للملاك بالتهرب من القيود التي فرضها هذا القانون الخاص بمجرد اجراء اصلاحات أو تعديلات بسيطة لا تكلفهم كثيرا (٧) . غير أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله أمكن اعتبار هذا الجزء وحده في حكم المنشأ حديثا (٨) واستثناءه من حكم تحديد الأجرة

---

= لسنة ١٩٥٢ ، ٤ أبريل ١٩٥٥ في القضية ١٥٣٥ لسنة ١٩٥٤ ، ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية ٢٥٧ لسنة ١٩٥٥ ، الجيزة الابتدائية ٢٨ يونيه ١٩٦٦ ثلاثة أحكام في القضايا ١١٠٢ لسنة ١٩٦٥ ، ٩١٢ لسنة ١٩٦٥ ، ٤٢٣ لسنة ١٩٦٥ كلى الجيزة .

(٧) مصر الابتدائية الدائرة ١٢ ايجارات بتاريخ ١٩ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٥١ لسنة ١٩٥٢ كلى مصر ( اشار اليه عصام الدين حواس في قضاء الايجارات سنة ١٩٥٦ ص ٢١٥ ) .

(٨) وذلك لان المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدلة بالقانون ١٩٥٥/٥٤٩ تنص على أن « تحصر العقارات المنصوص عليها في المادة الاولى حصرا عاما كل عشر سنوات ، ومع ذلك فيحصر في كل سنة ما يأتى : « ... ( ج ) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا » .

وفى هذا تقول محكمة النقض : « ان مؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ معدلة بالقانون رقم ١٩٥٥/٥٤٩ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير فى معالم العقارات أو فى كيفية استعمالها بحيث تغير قيمتها الايجارية تغيرا محسوسا ، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدها . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه ، الا أنه ليس ثمة ما يمنع الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضريبة فى وقت معا . واذ كان البين أن الحكم عنى بابرار أن ذلك التغيير لم يكن مؤثرا فى النزاع بنقص أجرة اعيان النزاع عما كانت عليه أجرة الدور الكائنة هى فيه قبل استحداثها ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيقه القانون والفساد فى الاستدلال لا محل له ( نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٧٧٥ — ٣٣٠ ) . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ .

وانظر نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — =



السارى على باقى المبنى بحسب تاريخ انشاء هذا الأخير(٩)، مع بقاء

= ٩٨٨ — ١٨٨ ، وقد جاء فيه أن تكييف التعديلات التى أجريت فى العين المؤجرة بأنها تعديلات جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الاثر انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع الذى يدخل فى سلطة محكمة الموضوع وأن التعديلات التى يجريها المالك بقصد تسهيل استغلال المبنى القديم دون تغيير فى اجزائه الاساسية لا تعتبر انشاءات جديدة .

وانظر أيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ ، وقد اعتبر تعديلات معينة جوهرية تغير من طبيعة العين .

وانظر تطبيقا آخرًا لذلك فى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٠٥٩ — ١٧٤ وقد أقر الحكم المطعون فيه على تطبيق القانون الذى تمت فى ظله التعديلات الجوهرية التى جعلت من شقة منشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات شقتين منفصلتين نتيجة سد وفتح أبواب فى سنة ١٩٦٤ ، فطبق على الشقتين المذكورتين حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ .

وأيضا نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٢ سنة ٤٧ ق ، ٢١ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣١١ سنة ٤٢ ق ، ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٤٧ ق ، ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٥ ق .

وانظر تطبيقا آخرًا لذلك فى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٢ أبريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٧٢٥ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب أن العين موضوع النزاع قد أدخلت عليها تعديلات جوهرية باستقطاع جزء من المدخل و اضافته الى الدكان الملاصق من الناحية الشرقية وبناء فاصل مبانى وعمل سقف وتركيب باب صاج بحيث أصبحت معالم الدكان محددة على أنه دكان وليس مدخلا ، ويعتبر ذلك أنه فى حكم المنشأ حديثا ويخضع لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وتختص لجان تقدير الايجار بتقدير قيمته الاجارية .

(٩) نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ وقد جاء فيه أنه لا يوجد مانع فى القانون أو الواقع من اقامة انشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مساكن جديدة لا تخضع لقانون الايجارات الذى يخضع له المبنى القديم ، الا أن ذلك مشروط بأن يكون وليد تغييرات مادية جوهرية فى الاجزاء الاساسية من المبنى الاصلى . ولا يدخل فى هذا الباب التعديلات والتحسينات التى يجريها المالك لتسهيل استغلال مبناه القديم مما لا تصحبه تغييرات فى اجزائه الاساسية .

نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق وقد =

سائر أجزاء المكان خاضعة لهذا الحكم ، ومثل ذلك تحويل غرفة من دور أرضى الى دكان (١٠) أو قسمة شقة كبيرة الى شقتين مع انشاء

= جاء فيه انه اذا ادخلت على نفقة المؤجر تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته أو في طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ، فان هذا الجزء يعتبر في حكم المنشأ حديثا وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الذى تمت تحت سلطانه هذه التعديلات . أما اذا كانت التعديلات لا ترقى الى مرتبة التعديلات الجوهرية على النحو السابق ، وانما مجرد تحسينات زادت من منفعة المستأجر بالعين المؤجرة ، فانها تقوم ويضاف مقابلها الى الاجرة السارية .

نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وقد جاء فيه ان مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فى المباني الخاضعة لحكم المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة ، وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر أبريل ١٩٤١ . غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد ١/١/١٩٤٤ ، فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده احكام تحديد الاجرة الواردة بتلك المادة .

وفى هذا المعنى أيضا العطار ط ٢ نبذة ٦٣ ص ١٣٣ ، والبكرى ص ٢٨٢ ، ٢٨٣ .

(١٠) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٢ — ١٠٦ ، وايضا مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ٩ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٧٥٥ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه « ان الاجور المحددة بالمادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسرى على المباني المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ ، وقد اعترف المدعى ( فى دعوى خفض الاجرة ) فى دفاعه بأن دكان النزاع لم ينشأ الا بمناسبة التأجير الحاصل فى اكتوبر ١٩٥٠ ولم يكن له وجود من قبل باعتباره دكانا معدا لممارسة أعمال تجارية ، ولا يغير من هذا الدفاع ما قيل من ان الدكان فى الاصل كان غرفة باحدى شقق الدور الارضى طالما ان هناك اختلافا جوهريا فى المبنى وفى كيفية استعمال العين المؤجرة .

انظر أيضا استئناف مصر ٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ فى الاستئناف رقم ٨٥٠ لسنة ٧١ ق . وقد جاء فيه قوله :

« وحيث ان الحكم المستأنف انتهى فى قضائه الى القول بأن الاجراءات التى اتخذتها المستأنفة فى الدكان المؤجر لا تعتبر من قبيل الانشاء بل هى مجرد تعديلات فى البناء لتحويله من غرف سكنية الى محلات تجارية — جريا وراء الخبر — وهذا الذى أخذ به الحكم المستأنف يخالف الواقع اذ ان =

المرافق اللازمة لكل منهما (١١) . وفي هذه الحالة يخضع المكان المعدل

= التحويل أو التعديل هو الاصل مع تحويله بصفة قانونية في مظهره وصورته في حين أن ما جاء بصلب تقرير الخبير أن التعديلات التي أدخلتها المستأنة على البناء القديم هي تعديلات جوهرية لأجزاء من البناء غيرت من طبيعته وفي طريقة استعماله ، مما يدخله في حكم الأماكن المنشأة الحديثة ويخرجه من حكم تحديد الأجرة طبقا لنصوص القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

( وبعد أن عرض الحكم تفاصيل التعديلات التي أدخلت على البناء قال ) :

« وحيث أنه ظاهر مما تقدم أن التعديلات التي أجرتها المستأنة في هذا المكان في سنة ١٩٥١ ، كانت جوهرية وشاملة غيرت من طبيعته وفي طريقة استعماله وتضمنت في الواقع إزالة أجزاء من المنزل وإنشاء مبان حديثة بدلها مما يخرجه عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » .

وفي هذا المعنى أيضا استئناف مصر ( الدائرة السادسة مدنية ) ١٠ مايو ١٩٥٥ في الاستئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ ق ، وقد جاء فيه « أنه وإن كان البناء الذي به الدكان المؤجر منشأ قبل سنة ١٩٤٤ ، إلا أن الثابت أن هذا الدكان كان غرفة في البدروم استعملت كمخبأ من سنة ١٩٤١ إلى سنة ١٩٤٥ ، ثم استعملت مع غرفتين أخريين كشقة للسكن ثم فصلت منها في سنة ١٩٥٣ ، وحولت إلى دكان أجر للمستأنف عليه بعد أن أجريت فيها تعديلات في البناء جعلتها صالحة للغرض الذي أجرت له ، وترى المحكمة أن هذه التعديلات تعديلات جوهرية في البناء غيرت من طبيعة وكيفية استعماله بحيث تجعل العين المؤجرة منشأة حديثا في سنة ١٩٥٣ ، ولا يمكن أن يجرى عليها حكم المادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٣٧ ، الخاصة بتحديد أجور المثل للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، كما ذهبت إلى ذلك محكمة أول درجة ، وبالتالي لا يمكن قبول تحديد أجرتها المحددة بين الطرفين في سنة ١٩٥٣ على أساس أجر دكان مماثل لها أنشئ في أبريل سنة ١٩٤١ » .

وفي هذا المعنى أيضا مصر ( الدائرة ١٢ ) بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٣٦ لسنة ١٩٥١ ، وأيضا الدائرة ١٢ بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٨٨٦ لسنة ١٩٥٥ كلى مصر ، وأيضا الدائرة ١٩ في ٢ يونيو ١٩٥٧ في القضية ٣١٨٢ لسنة ١٩٥٦ ، وأيضا الدائرة التاسعة ٢٨ يناير ١٩٦٨ في القضية ٤٤٩١ لسنة ١٩٦٥ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ في القضية ٥٠٠٧ لسنة ١٩٦٦ ، الدائرة ٥ في ١٦ يونيو ١٩٦٨ في القضية ٣٢٢٠ لسنة ١٩٦٤ ، الدائرة ١٥ في ١٢ مايو ١٩٦٩ في القضية ٢١٠٤ لسنة ١٩٦٩ ، وأيضا ٢٤ مايو ١٩٦٩ في القضية ١٣٦٣ لسنة ١٩٦٧ .

(١١) مصر الابتدائية ( الدائرة الخامسة ) ٣١ مارس ١٩٦٨ في القضية ٥١٩٨ لسنة ١٩٦٥ ، ٢٨ أبريل ١٩٦٨ في القضية ٥٠٣٠ لسنة ١٩٦٤ .



تعديلا جوهريا لحكم القانون الذى يسرى على الأماكن التى أنشئت فى تاريخ اجراء ذلك التعديل الجوهري ، سواء أكان هذا القانون يترك الأجرة حرة أم كان يحددها على أساس آخر غير الأساس الذى أخذ به القانون الأول (١١ مكرر) أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل الى المجارى أو اقامة حائط لفصل جزء من مكان (١٢) ، أو سد باب غرفة تركها شريك المستأجر (١٣) ، فلا تخرج البناء من أحكام تحديد الأجرة وفقا للمادة الرابعة من القانون (١٤) ، وان كان يجوز أن تبرر زيادة فى الأجرة تقابل ما يترتب عليها من زيادة انتفاع كما سيجىء فى نبذة ٢٩ •

ومحل ذلك كله أن يتمسك المؤجر بما أجراه من تعديلات أو تحسينات لزيادة الأجرة ، وحينئذ يكون للمستأجر المنازعة فى الزيادة التى يتمسك بها المؤجر • فإذا لم يطلب المؤجر زيادة ، استحال فى نظر العقل والعدل القول بمخالفته للقانون حيث يخرج فعله حتما عن نطاق التأثيم لأن القانون يفترض فى صريح نصوصه ومدلول أعماله التحضيرية أن المؤجر الذى ينشئ بناء أو يستحدث انشاء انما يتمسك بجدة البناء أو زيادة تكاليف انشائه لتبرير الزيادة فى أجرة الانتفاع • فيتدخل القانون حينئذ

---

(١١ مكرر) نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٢ سنة ٤٧ ق ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٤ ، ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٢١٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ •

(١٢) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٤٨ سنة ٨٩ ق • نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ •

(١٣) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٥ ، المحاماة ٦١ — ٣٠ — ١٠ وقد قضى بتوزيع الاجرة القانونية المحددة للشقة بأكملها على عدد الغرف المكونة لها وخصم من تلك الاجرة الاجمالية قيمة ما خص الحجرة التى تركها شريك المستأجر والتى سد بابها •

(١٤) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ ، نقض مدنى ١١ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق مشار اليه آنفا فى الهامش ٩ •



حماية للمستأجر من المبالغة في الزيادة • ولا حق للمستأجر في المطالبة بخفض الأجرة الا أن يتمسك المؤجر بحقه في زيادتها على أساس استحداثه للبناء لأن ثمة مقابلة بين الحقين لا يتصور أولهما الا في مواجهة ثانيهما لأنه لا تخفيض الا من زيادة (١٥) •

غير أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير،

---

(١٥) نقض جنائي أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ — ٨٦ — ١٥ • وقد جاء فيه أن التحدي باحداث تغييرات أساسية في مبنى قديم لا يكون الا ممن أحدثها بنفسه أو بواسطة سلفه ليتحلل من قيد الأجرة القديمة المقررة للمبنى ، فان كان هذا لا يرى أن يعتبرها أساسية ولا يرى أنها تستوجب زيادة أجرة المبنى ، فهذا حقه ولا يجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من ذلك ، وحسب المستأجر اذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الأجرة السابقة أنه أحدث تغييرات أساسية أنتجت مبنى جديداً أن ينازع في ذلك ويثبت عدم صحة ادعائه •

وقد أخذت بذلك محكمة أسيوط الابتدائية في حكمها الصادر بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٩ في القضية رقم ٥٨٥ سنة ١٩٦٨ مدني كلى أسيوط وقد جاء فيه قوله : « وحيث أنه من المقرر طبقاً لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، أن يضاف الى الأجرة القانونية ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والانشاءات التي استحدثت بالعين المؤجرة قبل بدء انتفاع المستأجر الحالي ( يراجع شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس ط ٤ ص ٧٠ ) •

» وحيث انه يبين من أوراق الدعوى ومن الكشف الرسمية المقدمة بحافظة مستندات المدعى ( المستأجر ) أن العقار الكائن به العين المؤجرة موضوع النزاع قد تم انشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فلا تخضع العين المؤجرة موضوع النزاع لأحكام القانون ١٩٥٨/٥٥ •

» وحيث ان ما قرره المدعي من أن العين المؤجرة ادخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأة حديثاً ويسرى عليها القانون ١٩٥٨/٥٥ ، فمردود عليه بأن الاصلاحات والتحسينات والانشاءات التي تستحدث بالعين المؤجرة من شأنها زيادة الأجرة القانونية وليس تخفيضها وبالتالي يكون طلب التخفيض غير سديد خليفاً برفضه •

وانظر مزيداً من التفاصيل في هذا الشأن فيما سيجيء في الهامش ٢ من البحث الخامس الخاص بالاماكن التي يسرى على أجزتها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ •

انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع (١٦) ، ولذلك قضت محكمة النقض الجنائية بأن دعوى الطاعن في محاكمته عن تهمة الامتناع عن تخفيض الأجرة بجهله بحقيقة ما أجراه من تعديل في البناء وهل يرقى أو لا يرقى الى مرتبة الانشاء تقوم على جهل مركب من جهل بالقانون والواقع ، فيقبل منه اعتذاره به وينتفى به القصد الجنائي (١٧) .

وقررت الدائرة المدنية لمحكمة النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة الشيء وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير ، وان كان يعتبر تكييفاً قانونياً الا أنه

---

(١٦) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٢١٦ و ٢١٨/٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ ، وايضا نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٨٨ — ١٨٨ ، مصر الدائرة ٢٢ فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية ٥٦٦٢ سنة ١٩٦٧ مدنى مصر وقد جاء فيه أنه من المقرر قانوناً أن كون المكان يدخل فى نطاق تطبيق قانون معين من القوانين الايجارية الاستثنائية انما هو وصف قانونى للمكان المطلوب اعمال احكام هذه القوانين عليه ، فيتعين استظهار تاريخ انشاء المكان واعداده للسكنى ، أى التاريخ الذى يصبح فيه قابلاً للايجار ، وعلى ضوء هذا التاريخ يتحدد القانون الذى يحكم أجرة هذا المكان دون تغيير فى ذلك لطلبات الخصوم لان التكييف القانونى انما هو من اختصاص المحكمة . ومن المسلم به أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية فى مكان موجود أصلاً ، فان هذه التعديلات تعتبر انشاء جديداً وللمحكمة اعتبارها كذلك حتى دون طلب الخصم ، لانها تلتزم باعمال القوانين على وجهها الصحيح . وكذلك فان تكييف التعديلات التى أدخلت على المكان بأنها تعديلات جوهرية من عدمه انما هو تكييف قانونى تملكه المحكمة من تلقاء نفسها وتستخلصه من وقائع الدعوى ، وتعتبر التعديلات جوهرية اذا كان من شأنها أن تغير طبيعة المكان أو الغرض من استعماله . أما التعديلات البسيطة فلا تخرج المكان عن احكام تحديد الأجرة المنطبقة عليه ( السنهاورى فى الوسيط ج ٦ هامش ص ٩٥١ وما بعدها ) . وقررت محكمة النقض أنه يجوز الاستئناس فى تقدير التعديلات التى تستجد فى الاجزاء الاساسية من مبنى قديم وما اذا كانت تعتبر جوهرية بحيث تجعل المبنى فى حكم المنشأ فى تاريخ اجراء تلك التعديلات باحكام القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ ( نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ ) .

(١٧) نقض جنائى أول فبرابر ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ .

يستند الى تقرير واقعى ، فانه لا يجوز للطاعن ابداء هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض ، لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع (١٨) ، .

وسيجىء أن الغرض من تعيين الأماكن الداخلة في هذه الفئة الاولى هو تحديد أجرتها وما يصح أن يضاف اليها من زيادة قانونية بالنسبة الى عقود الايجار التى أبرمت أو جددت أو صار امتدادها بعد أول مايو ١٩٤١ (١٩) .

٢٤ — (٢) تعيين الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى الجائز الزام المستأجر به — اتخذ القانون أساسا لحساب هذا الحد الأقصى الأجرة الفعلية التى كانت العين مؤجرة بها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (١٩ مكرر) ، فإذا لم تكن العين مؤجرة في ذلك التاريخ ، كأن كان المالك يشغلها بنفسه ، أو تعذر اثبات الأجرة في ذلك التاريخ ، أو كانت العين لم توجد بعد ثم وجدت في الفترة ما بين أول أبريل ١٩٤١ وأول يناير ١٩٤٤ ، وجب التعويل في ذلك على أجرة المثل عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ (٢٠) ، أى أن الأصل أنه عند ثبوت الأجرة الفعلية لا يجوز

---

(١٨) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وايضا ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، وايضا ٢١ أبريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٨٨ — ١٨٨ ، وايضا ٢٠ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٩٣ سنة ٤٧ ق .

(١٩) انظر نبذة ٣٧ .

(١٩ مكرر) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٨ — ١٩٤ .

(٢٠) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ . وقد حكم بأنه اذا تضمن عقد بيع عقار مبنى اتفاق العاقدين على استمرار البائع شاغلا له لمدة تحددت بعشر سنين في مقابل مبلغ جزافى وصفه بأنه ايجار عن كامل تلك المدة واتفق على سداده مقدما عن طريق استئزاله من لصل الثمن المستحق له في ذمة المشتري ، فان تلك القيمة لا تمثل في تلك الظروف المتقدم بيانها أجرة العقار في شهر أبريل ١٩٤١ بالمعنى الذى يقصده =

اطراحها للبحث عن أجره المثل (٢١) الا اذا ثبت أن هذه الأجرة الفعلية كانت لظروف خاصة تزيد أو تنقص عن أجره المثل في ذلك الوقت (٢٢) .

ويقع عبء اثبات الأجرة الفعلية لشهر الأساس أو أجره المثل

---

= تشريع الايجارات ، وليس من حق المشتري بعد انتهاء مدة حيازة البائع للعين المتفق عليها أن يطلب تحديد القيمة الايجارية لها في تعاقد آخر مع مستأجر جديد على أساسها ( مصر الوطنية ١٩ ديسمبر ١٩٤٩ المحاماة ٢٠ — ١٢٣١ — ٥٧١ ) . ونقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، وأيضا ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦٩ سنة ٤٥ ق .

(٢١) مصر — الدائرة ١٣ — في ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١١٤٣ سنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه أن القانون يجعل من الأجرة الحقيقية لشهر أبريل ١٩٤١ الأصل الواجب الاتباع ولا يلجأ الى البحث عن أجره المثل الا عند فقدان ذلك الأصل .

(٢٢) أنظر ما سيجيء في نبذة ٣٤ ، وأيضا مصر الدائرة الاولى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه : أن من يستأجر مكانا للاستغلال التجاري لا يقدم على الارتباط به الا بعد موازنة وتقدير حقيقة قيمته وما يمكن أن يغله عليه من ربح ، ولذلك يغلب أن يجري المقارنة بين المكان الذي يقع عليه اختياره وبين الاعيان المماثلة له حتى يتحقق من أن مبلغ الأجرة متناسب مع ميزات المكان المؤجر وما يمكن أن تحققه هذه الميزات من ربح ، وقبولها دليل بذاته على أنها مناسبة ، والا لما قبل البقاء في العين المؤجرة خشية الخسارة أو لان الاستمرار غير مجز أو في القليل غير مبالغ فيها ، ولذلك فحال مثله يختلف عن حال من يستأجر مسكنا قد تحمله ظروفه وحاجته لمكان بذاته بسبب موقعه أو لميزات أخرى قد يراها فيه على الرضوخ لمبلغ الأجرة المفروض مع ثبوت المغالاة فيها لديه .

« وبما أنه لما سلف ولان الأجرة في العقد المؤرخ أول نوفمبر ١٩٤٩ ، وهو العقد الصادر من المالكة الأصلية للعقار التي ابتنتها لا تمثل في تقدير هذه المحكمة حقيقة ما تستأهله العين المؤجرة لغلبة شبهة المجاملة على هذا العقد ان كان جديا بحكم العلاقة التي تربط بين طرفيه ، ولأنه ان لم يكن فلا محل للتعويل عليه ، ولان مجرد قبول المدعى استئجار عين النزاع بعد ذلك بضعف أجرتها الواردة في هذا العقد دليل معتبر على أن أجرة هذا العقد لا تمثل حقيقة ما تستأهله العين المؤجرة سواء اكان عالما بهذه الأجرة أو جاهلا لها لان المفروض على ما سلف القول أنه قبل الأجرة الواردة في العقد الصادر إليه بعد مقارنة بينها وبين مزايا المحل التجاري وما تدره عليه من ربح » . وقرب في هذا المعنى نقض مدني ١٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥٨١ سنة ٥١ ق ، و ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ .



في ذلك الشهر على عاتق من يدعى زيادة الأجرة الحالية عن أجرة الأساس (٢٢ مكرر) .

والمقصود بأجرة المثل في هذا المقام القيمة الايجارية لمثل هذا المكان في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بافتراض أنه كان مؤجرا في ذلك التاريخ ولنفس الغرض المتفق عليه في العقد الحالي (٢٣) ، ومعنى ذلك أن تقاس أجرة المبنى المطلوب تقديره على أجرة بناء قائم فعلا يماثله من كافة الوجوه بقدر الامكان (٢٣ مكرر) سواء من حيث الموقع أو المساحة أو عدد الغرف أو الوحدات أو جودة المواد ومستوى التشطيب أو تاريخ الانشاء (٢٤) وتكاليفه (٢٥) وأنه لو كان المبنى المذكور قائما في أبريل سنة ١٩٤١ لكانت أجرته هي أجرة القياس وفي ذلك تقول محكمة النقض في حكم لها بتاريخ ٢٤ أبريل سنة ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق أن قضاءها جرى بأن المقصود بأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان اشقة النزاع في شهر الأساس . ولا يشترط لتحقيق التماثل في هذه الحالة أن تتحد الشقتان تماما في الموقع وعدد

---

(٢٢ مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، و ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(٢٣) مصر الابتدائية ٦ نوفمبر ١٩٤٩ — المحاماة ٢٩ — ١٢٢٨ — ٥٦٤ ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٩٩٤ سنة ٨٩ ق .

ومع ذلك لا يشترط لتوافر التماثل بين المكانين اتحاد نوع الاستعمال متى كانت المغايرة ليست ذات تأثير جوهري على القيمة الايجارية ، وتقدير ذلك مما يستقل به قاضى الموضوع ( نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٩ — ٢٢٨ ) . انظر في ذلك ما سيجىء . . . . .

(٢٣ مكرر) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(٢٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٥٢ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه ان المحكمة تلاحظ على تقرير الخبير انه جاء مبتسرا لم يبين فيه ما اذا كان تاريخ انشاء شقة المثل يعاصر تاريخ انشاء الشقة موضوع الدعوى .

(٢٥) انظر ما سيجىء في نبذة ٣٤ وهامشها .

الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما ، وإنما يكفي لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا في الموقع وعدد الوحدات ، على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فوارق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة (٢٥ مكرر) ، وتبعاً لذلك فإن القياس يتعين أن يجرى في دائرة صغيرة ليكون أقرب للحقيقة وأنسب للمواقع (٢٦) .

فاذا وجدت في المبنى ذاته شقة أخرى مماثلة للشقة موضوع النزاع كانت أجرة الأولى في إبريل ١٩٤١ هي أجرة المثل التي تتخذ أساساً لحساب أجرة الشقة الثانية ، والا فيبحث عن شقة مماثلة في بناء آخر في الحى ذاته كانت مؤجرة في إبريل سنة ١٩٤١ وتعتبر أجرتها في ذلك التاريخ هي أجرة المثل (٢٦ مكرر) . وإذا وجدت فروق بين الشقتين قومت هذه الفروق وروعت في حساب أجرة المثل نقصاً أو زيادة (٢٧) .

فاذا تميزت شقة النزاع على الشقة المتخذة مقاساً لأجرة المثل

---

(٢٥ مكرر) وفي هذا المعنى أيضاً : نقض مدنى ١٢ إبريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١ — ٩٩ — ١٩٦ .

(٢٦) مصر ٣٠ سبتمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ ، وقد جاء فيه قوله « وعلى ذلك فاذا كانت أجرة شقة معلومة في إبريل ١٩٤١ ، فإنه يقاس عليها أجرة شقة أخرى مماثلة في نفس المنزل أقيمت بعد ذلك التاريخ لأنه لو كانت الشقة الأخرى ظهرت في عالم الوجود في التاريخ الأول لما قبل أن يؤجرها المالك في الظروف التي أجرت فيها الشقة الأولى بأجر يقل عن أجر الشقة التي كانت موجودة فعلاً في ذلك التاريخ . وترتيباً على ذلك فإنه اذا كانت هناك شقة مماثلة لشقة النزاع في المنزل معلومة الأجرة في إبريل ١٩٤١ فيكون ادعى أن تكون أجرتها بغير شك أساساً لتقدير أجرة شقة القياس .

(٢٦ مكرر) ولا يلزم أن تكون أجرة المثل هي التي تم الاتفاق عليها لأول مرة في إبريل ١٩٤١ طالما أنه يراعى في تقدير الأجرة المتنازع عليها أجرة المثل لهذا الشهر ( نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ) .

(٢٧) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية ٩٢٠ لسنة ١٩٥٣ .

بأية مزية ، تعين تقييم هذه المزية وإضافة قيمتها الى أجرة الشقة المقيس عليها (٢٧ مكرر) .

ولكن يجب أن تكون الفروق بين الشقتين محدودة جدا بحيث لا ينتفى معها التماثل المطلوب ، والا امتنع القياس (٢٨) . ولا يشترط

---

(٢٧ مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦٩ سنة ٤٥ ق .

(٢٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ برئاسة المستشار محمد شوقي حلاوة بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ فى القضية رقم ٣٢١٨ سنة ٨٧ ق المرفوعة من السيد / محمود إبراهيم الزواوى ضد السيد / فؤاد سلامة وقد جاء فيه : وحيث أن المحكمة ترى من مطالعة تقرير الخبير المقدم فى الدعوى وكذلك من مطالعة ملحقه اختلافنا بينا بين شقة النزاع والشقة التى اتخذها الخبير شقة مثل . ويكفى فى ذلك أن تكون شقة النزاع شقة ، أما شقة المثل فشقة ومخزن بالدور الأرضى مضاف إليها . ولا يهون من هذا الاختلاف أن يقدر الخبير الفروق بينهما وينتهى الى المقاصة بينهما فى الميزات اذ تصبح الأجرة وكأنها مقدرة جزافا وتخرج بذلك عن مفهوم المثل ، وهو الشبه الذى يقتضى خصائص ومعالماً لشيئين يجعل التمييز بينهما أقرب للحقيقة وأنسب للواقع ، وإن كان ثمة خلاف يدعو الخبير لأجراء قياس فى شأنه بين الشقتين فيجب أن يكون فى دائرة ضيقة حتى لا يفسد التماثل . أما وقد كان الخلاف بين شقة النزاع ومثيلتها فى عدد الوحدات والاتساع والموقع — والتناقض بين التقريرين على ما يظهر فيهما وعلى ما تبين ، فقد انعدم التماثل ، وبالتالي فقد عجز المستأنف عليه عن الارشاد عن المكان المماثل وحق الأخذ بالأجرة المتفق عليها ويتعين لذلك رفض الدعوى .

وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ أيجارات بتاريخ ٦ مايو ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٥٧٥٧ سنة ٩٠ ق .

وفى هذا المعنى ايضا القاهرة الابتدائية ٢٨ يونيه ١٩٦٩ ، فى القضية رقم ١٩٦٤/٦٥٥٣ مدنى كلى القاهرة ( قضية ميشيل جرجس ضد محمد وهبة وأخرى ) .

وبعكس ذلك قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤١ ق بعد أن قررت المبادئ الواردة أعلاه فى المتن بأنه لما كان البين من مدونات الحسكم الابتدائى الذى أيدته الحسكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه أنه خلص الى عدم توافر التماثل بين طابق النزاع والطابق الذى يعلوه لجرد أن لطابق النزاع بدروم مكون من حجرتين وجراج وحديقة بها غرفة بستانى وهو ما لا يستقيم به التدليل على عدم صلاحية الطابق المقيس عليه لاتخاذ مثلاً لدور النزاع ، ذلك أنه لا يشترط =

التطابق بين المكانين من كافة الوجوه (٢٨ مكرر) ، ولا يشترط التماثل في الاستعمال بين المكانين متى كانت المغايرة فيه غير مؤثرة على القيمة الايجارية تأثيرا جوهريا (٢٩) .

ويعتبر تقدير توافر التماثل أو انعدامه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغا (٣٠) ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها (٣١) . وقد أقرت محكمة النقض محكمة

لتحقق التماثل في هذه الحالة ان يتحد كل من الطابقين تماما من حيث الملحقات ، وانما يكفي لذلك ان تتوافر اوجه التماثل بينهما ولو اختلفا من حيث الملحقات على ان يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى استنادا الى ان الطابق العلوى لا يصلح للقياس عليه ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون وثبائه الفساد في الاستدلال ( وايضا نقض مدني ٢٤ ابريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق ) وقد جاء به : « لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اخذ بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى محمولا على استنباهه ، وكان الخبير قد نهج في تقريره اسسا سليمة تؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها مراعييا في ذلك ما بين شقة النزاع وشقة المثل من فوارق في الموقع وخلافه ، واثار ذلك في تقدير الاجرة فان منازعة الطاعنين في شأن انعدام التماثل لا تعدو ان تكون جدلا في سلطة محكمة الموضوع في تقدير الدليل لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة ... » .

(٢٨ مكرر) نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢٨ سنة ٤٦ ق .

(٢٩) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٩ — ٢٢٨ .

(٣٠) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، وايضا ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٩ — ٢٢٨ ، وايضا ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٤ ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وايضا ٣ يونيو ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٠٠٩ سنة ٤٥ ق ، ١٢ ابريل ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١ — ٩٩ قاعدة ١٩٦ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ ابريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق .

(٣١) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وايضا ٣ نوفمبر ١٩٧٦ في



الموضوع على تقديرها أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقارنة من حيث رجحان ميزة الموقع التي تتمتع بها العين الأولى على الثانية يعدم التماثل بين العينين (٣٢) .

وإذا انفردت عين النزاع بميزات لا يتوافر مثلها في غيرها ، تعذر تقدير المثل بالنسبة اليها ، وتعين العمل بالأجرة المتفق عليها (٣٣) .

ويشترط في كل ذلك أن تكون الأجرة الفعلية لعين المثل عن شهر ابريل ١٩٤١ أو عن شهر الأساس الآخر ثابتة فعلا ، ولا يجوز افتراضها أو التوصل الى حسابها من طريق أجرة لها لاحقة أو سابقة على التاريخ المذكور ( ٣٣ مكرر ) . وتطبيقا لذلك قررت محكمة النقض أن المقصود بأجرة المثل هي أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان لمكان محل النزاع في شهر الأساس ، ويشترط ثبوت أنها الأجرة الصحيحة الفعلية لشقة المثل في هذا الشهر وانطبق وصف الأجرة عليها طبقا للتكييف القانوني السليم حتى تصلح أساسا للقياس . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتمد تقرير الخبير الذي جعل عماده تحديد أجرة المثل الكائنة بذات العقار ، عقد ايجارها المؤرخ أول ابريل ١٩٦٠ ، واتخذ

---

= الطعن رقم ٣٣٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٢ .  
٧ يونيه ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض  
٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ ، و ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة  
٥١ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤١ ق ، ٢٦ مارس ١٩٨٦  
في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥١ ق . ويجب ان يشتمل حكم المحكمة في ذلك على  
بيان العناصر المؤدية الى قيام التماثل أو نفيه ، وذلك باثبات أوجه التشابه  
بين المكانين وأوجه التباين بينهما توطئة لاجراء الموازنة بين هذه وتلك ، فان  
رجحت كفة التشابه قام التماثل ، وآلا انتفى ( نقض مدني ١٢ ابريل ١٩٨٠  
في الطعن رقم ٤٢١ سنة ٤٦ ق ) .

(٣٢) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ —  
٨٢٣ — ١٥٨ .

(٣٣) انظر ما سيجيء في نبذة ٣٤ وهامشها .

(٣٣ مكرر) نقض مدني ٢٦ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق .

من الأجرة المحددة به أساسا للوصول الى أجرتها السابقة في شهر سبتمبر ١٩٥٢ بأضافة نسبة التخفيضات التي أعملتها القوانين المتتالية تنازليا منذ ذلك التاريخ مراعيًا ما بين شقة النزاع وشقة المثل من تفاوت بعض الميزات ، وكان لا يعذر الخبير في ذلك استناده الى ما ورد في الكشف الرسمي المستخرج من سجلات البلدية لشقة المثل في عام ١٩٥٠ ولا ايصالات سداد أجرتها في السنوات ١٩٦٠ و ١٩٦٢ لأنها لا تمثل أجرة شهر الأساس وهو سبتمبر ١٩٥٢ ، فان الحكم يكون بذلك قد نأى عن اتخاذ الأجرة الفعلية لشقة المثل في الشهر المذكور ، وسلك في سبيل الوصول اليها طرقا افتراضية لا تسانده فيها نصوص القانون ، تقوم على الاستنباط من واقع يحتمل عدم صحته ، فيكون الحكم قد أخطأ في تطبيق القانون (٣٤) .

وقد اتخذ المشرع أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أساسا لحساب الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا باعتبار أن هذا التاريخ هو السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن وأن أجرة الأماكن فيه كانت متمشية مع الأسعار الطبيعية وقرية جدا من أسعار ما قبل الحرب .

غير أنه لوحظ أن بعض الجهات كانت قد انخفضت فيها قيمة الايجارات في أبريل ١٩٤١ عن أسعار ما قبل الحرب انخفاضًا كبيرًا بسبب تعرضها في بداية الحرب للغارات الجوية والتجاء الكثيرين من سكانها الى هجرتها ، وأن اتخاذ هذه الايجارات المنخفضة انخفاضًا غير طبيعي أساسا لحساب الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا في الوقت الذي ارتفعت فيه جميع الأسعار ارتفاعا فاحشا لما ينزل بذوى الأملاك في تلك الجهات ظلما فادحا لا يمكن التغاضي عنه بأي حال ، وكانت أكثر

---

(٣٤) نقض مدني ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٤ ، ونقض ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ٦ ، و ٢٣ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٤١٢ سنة ٤٨ ق .

الجهات تعرضا للغارات الجوية المدن الساحلية وفي مقدمتها الاسكندرية .  
وقد حدث مثل ذلك أيضا في بعض الجهات الداخلية كضاحية مصر الجديدة ،  
بسبب قربها من مطارين كبيرين • فرأى المشرع وجوب مراعاة ذلك ،  
ولكنه قصر هذه المراعاة على الأماكن الواقعة في مدينة الاسكندرية  
دون سواها (٣٥) ، ونص في الفقرة الثالثة من المادة الرابعة على أنه  
« فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة  
بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، ( وهو الشهر السابق مباشرة على  
اعلان الحرب ) أو شهر ابريل ١٩٤١ ، أو بأجر المثل لأيهما » •

وقد نصت المادة ١٤ فقرة ثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ ( وهي من  
المواد التي استمر العمل بها بموجب المادة ٤٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ •  
والمادة ٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ) على أن « يكون حساب الأجرة على  
أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة الى الأماكن غير الواقعة  
في المناطق المبينة في القانون اذا كانت مؤجرة لمجالس المديريات ( مجالس  
المحافظات ) ، أو أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ اذا كانت مؤجرة  
الى المصالح الحكومية وفروعها ، أو أجرة شهر يولييه سنة ١٩٤٥ اذا  
كانت مؤجرة الى المجالس البلدية والقروية ( مجالس المدن ومجالس  
القرى ) ، أو أجرة المثل في تلك الشهور ، مضافا اليها النسبة المئوية  
المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون » • وقد روعيت في ذلك مصلحة  
مؤجرى الأماكن الى تلك الأشخاص المعنوية العامة لأن الأجازات  
في سنوات ١٩٤٣ و ١٩٤٤ و ١٩٤٥ ، كانت بلا شك أعلى منها في سنة  
١٩٤١ ، وقد رأى أنه اذا كان مما يسوغ أن يفرض على المالكين -

---

(٣٥) وقد ترتب على ذلك وقوع غبن فادح بوجه خصاص على نوى  
الاملاك المبنية في مصر الجديدة لم يقتصر على انخفاض أجرة تلك الاملاك  
انخفاضاً مزريراً بل تناول قيمة تلك الاملاك ذاتها التي أصبحت بالضرورة  
تحتسب على أساس ما تغله من أجرة • وكان جديراً بالمشرع أن ينصف هؤلاء  
الملاك وأن يسوى في المعاملة بينهم وبين نوى الاملاك في الاسكندرية •

لمصلحة الأفراد من المستأجرين وتخفيفاً لأزمة المساكن — التأجير بأجرة مخفضة لا تزيد شيئاً مذكوراً عن أجرة ما قبل الحرب ، فإن مثل هذه التضيحية الفادحة لا يكون لها مبرر إذا كان الإيجار الى جهة حكومية وفي مناطق لا يسرى عليها في الأصل حكم تحديد الأجرة (٣٦) .

ويسرى ذلك على الأماكن المذكورة القائمة وقت بدء العمل بالقانون ١٢١/١٩٤٧ ، أو التي أنشئت قبل بدء العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ في ١٨/٩/١٩٥٢ ، ما ما أنشئ من تلك الأماكن بعد هذا التاريخ الأخير ، فيسرى على أجرته حكم المرسوم بقانون سالف الذكر أو القوانين التالية له بحسب تاريخ انشائه ، وهي القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨/١٩٦١ ( ٣٦ مكرر ) والقانون ٤٦/١٩٦٢ والقانون ٥٢/١٩٦٩ والقانون ٤٩/١٩٧٧ والقانون ١٣٦/١٩٨١ .

(٣٦) وقد تقدم أن هذه الجهات ذاتها لو استأجرت أماكن واقعة في المناطق المبينة في المادة الأولى من القانون ، فإنها كانت ستفيد من القاعدة العامة وتكون أجرة الأساس بالنسبة إليها هي أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ( راجع نبذة ١٦ ) .

(٣٦ مكرر) نقض مدني ١٦ يناير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥٨١ لسنة ٥١ ق . وقد جاء فيه أن النص في المادة ٥ مكرر (٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمعمول به من تاريخ نشره في ٥ نوفمبر ١٩٦١ يدل — وعلى ما جرى به قضاء النقض — على أن المشرع أوجب تخفيض أجرة الأماكن التي أنشئت بعد ١٢ سبتمبر ١٩٥٨ — تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ — بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أجرة شهر ديسمبر ١٩٦١ وأن الأجرة التي تعتبر أجرة الأساس ويجري عليها التخفيض هي الأجرة المسماة في العقد الساري في ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على هذا التاريخ أيهما أقل أو أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ إذا لم يكن المكان قد سبق تأجير ، إلا أن شرط الأخذ بالأجرة المسماة في العقد الساري أن يكون عقد الإيجار المبرم عقداً حقيقياً وأن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد عن الأجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللجوء إلى المحكمة إذا لم يكن طرفاً في العقد أن يثبت صوريته وزيادة الأجرة الواردة به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الإثبات ( وفي هذا المعنى أيضاً ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ لسنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ) .



وقد تقدم في نبذة ١٥ أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، نص في الفقرة الثالثة من المادة الأولى منه على أن تسري أحكام الفصل الثالث على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق ، فأخضع إيجارات تلك الأماكن لأحكام الفصل الثالث منه فقط وأهمها حكم الامتداد القانوني . أما فيما يتعلق بتجديد أجرتها فقد أخضعها لحكم المادة ٢/١٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ إذا كانت قد أنشئت قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ (٣٧) . فإذا كانت تلك الأماكن مؤجرة لغير الهيئات التي ورد ذكرها في هذه المادة الأخيرة ، فإن أجرتها لا تخضع لأي تجديد قانوني ، ويسري في شأنها اتفاق الطرفين دون قيد يرد على هذا الاتفاق .

وأنظر أيضا ما تقدم في نبذة ١٥ ذاتها عن حكم القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في هذا الشأن .

## ٢٥ — عناصر يجب تقويمها لمراعاتها في حساب أجرة الأساس —

تنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا في العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ ، أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . وهذا النص يواجه الفرض الذي تكون فيه منفعة المستأجر الحالي أو التزاماته قد زيدت عما كانت عليه منفعة المستأجر أو التزاماته في شهر أبريل ١٩٤١ ، ويقضى بتقويم هذه الزيادة ومراعاتها في تعيين أجرة الأساس (٣٧مكرر) ،

---

(٣٧) لأنها لو كانت قد أنشئت بعد ١٨/٩/١٩٥٢ فإنه يسري عليها حكم المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ أو أي من القوانين اللاحقة له حسب تواريخ انشائها كما سيجيء في نبذة ٥٦ وما يليها .  
(٣٧مكرر) والممول عليه في ذلك فرض الالتزام لا القيام به (نقض مدني ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٤٧ ق ١) .

ويكون ذلك طبعا بإضافة قيمة زيادة المنفعة أو باطراح قيمة زيادة الالتزامات من الأجرة المتفق عليها عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو من أجرة المثل في ذلك الشهر (٣٨) .

ومثل زيادة منفعة المستأجر أن يكون العقد السارى في أبريل ١٩٤١ يحظر على المستأجر التآجير من الباطن خاليا أو مفروشا ، كليا أو جزئيا ، وأن يشتمل العقد السارى حاليا رفعا كليا أو جزئيا لهذا الحظر ، أو ترخيصا بالتآجير من الباطن كليا أو جزئيا ، فتقوم هذه المزية الإضافية وتضاف قيمتها الى أجرة أبريل ١٩٤١ ، وتتكون من مجموعهما أجرة الأساس ، ومثل زيادة التزامات المستأجر أن يكون العقد السارى في أبريل ١٩٤١ يجعل ثمن المياه المستهلكة وأجرة الخفر والبواب على عاتق المؤجر ويحدد الأجرة بعشرة جنيهات شهريا ، في حين أن العقد السارى على المستأجر الحالى يلزمه هو بثمن المياه وأجرة الخفر والبواب ، فيجب أن يقوم هذا الالتزام بقيمته في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وأن تطرح هذه القيمة من الأجرة التى كانت معمولا بها في ذلك الشهر ، ويعتبر الباقى هو الأجرة الأساسية . فإذا قوم هذا الالتزام بجنيهين في الشهر مثلا ، اعتبرت الأجرة التى تتخذ أساسا للأجرة القانونية الحالية ثمانية جنيهات فقط (٣٩) .

---

(٣٨) في هذا المعنى السهنورى ج ٦ ص ٩٢٥ ، كامل محمد بدوى ص ١٣٧ نبذة ١٦٠ ، نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق .

(٣٩) وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الابتدائية في ١٣ أكتوبر ١٩٤٥ بأنه اذا تضمن عقد الايجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجرة المقهى المؤجر اليه ثمن المياه المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك المياه التى يستجرها أيضا باقى المستأجرين في العمارة التى يقع بأسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربو على أجرة المكان في أبريل ١٩٤١ مضافا اليها العلاوة العسكرية وثمان ما يخصه من المياه المستهلكة ، فإنه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الأمر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط ساترا لأجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وانزال الأجرة الى الحد =

== القانونى ( المضافة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٢٧ ) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٨٠٥ سنة ٥١ ق بأن المشرع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد اتخذ من أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل لذلك الشهر أجره أساس للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وذلك بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أوجب فى المادة ٢/٤ منه مراعاة ما قد يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الأساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف على المستأجر أو المؤجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة فى شهر الأساس فإنه يتعين تقويمها واستئزال أو إضافة مقابلها من أو الى أجره شهر الأساس . ولئن كان هذا النص آمرا متعلقا بالنظام العام الا أن أمر حدوث تعديل فى الالتزامات لا يعدو أن يكون واقعا يتعين التمسك به واثارته أمام محكمة الموضوع ولو كان مرده الى قانون طالما أنه غير متعلق بالنظام العام كما هو الشأن بالنسبة لما أورده القانون المدنى القائم من التزامات فى جانب كل من المؤجر والمستأجر لم تكن سارية فى شهر الأساس فى ظل القانون المدنى الملغى ، ومنها ما استحدثته المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الصادر فى تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من إضافة التزام على عاتق المؤجر بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترميمات الضرورية بها وهو التزام لم يكن واردا فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان ساريا فى شهر الأساس باعتبار أن ما أورده القانون المدنى فى هذا الشأن من قواعد لا يعدو أن يكون قواعد مكملة غير أمرة يجوز الاتفاق على مخالفتها . وقد يحمل سكوت من التزم بها قانونا عن طلب تقويمها وإضافتها الى أجره الأساس أو استئزالها منها الى عدم التزامه بها من حيث الواقع بتحميل الطرف الآخر بها اتفاقا ، ومن ثم فلا تلتزم محكمة الموضوع بالتعرض من تلقاء نفسها لكل ما أورده قوانين غير أمرة من تعديل فى التزامات الطرفين عما كانت عليه فى شهر الأساس ( وفى هذا المعنى أيضا ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ ج ١ س ٢٨ ص ١٠١٢ قاعدة ١٧٣ ، أيضا ٨ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤١ ق ، وأيضا ١٠ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ) وقد جاء فيه : أن الشارع اذ اتخذ من أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل لذلك الشهر أجره أساس للمباني المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الأساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث إذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الأساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر ، فإنه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستئزال مقابلها من أجره الأساس فى الحالة الاولى وإضافتها اليها فى الحالة الثانية — ولو لم ينتفع بها المتعاقد الآخر لعدم تحقق أسبابها اذ العبرة بفرض الالتزام لا بالقيام به ( وأيضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٩ ق ) .



ويستفاد أيضا من نص المادة ٢/٤ المشار اليه أنه اذا كانت التزامات المؤجر الحالي قد زيدت عما كانت عليه التزامات المؤجر في شهر أبريل ١٩٤١ ، فيقتضى الأمر تقويم هذه الزيادة بقيمتها في شهر أبريل ١٩٤١ ، ومراعاتها في تعيين أجرة الأساس باضافتها الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، أو الى أجرة المثل في ذلك الشهر . وكذلك اذا كان المستأجر في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ملتزما في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة بالتزامات أخرى فوق التزامه بالأجرة النقدية ، وجب تقويم تلك الالتزامات بقيمتها في شهر أبريل ١٩٤١ ، ومراعاتها في تعيين أجرة الأساس باضافتها الى الأجرة النقدية التي كان ملتزما بها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ (٤٠) . أما المزية التي روعيت في تقدير الأجرة

---

(٤٠) قارن مع ذلك نقض مدني ١٨ أكتوبر ١٩٦٢ مجموعة أحكام النقض ١٣ - ١٢٣ - ١٣٦ في قضية كان فيها عقد سنة ١٩٤١ يفرض على المستأجرة تحمل الضرائب المفروضة أو التي تفرض في المستقبل على العين المؤجرة ، وفرضت في سنة ١٩٥١ عوائد بلدية جديدة ، فطالب المؤجر المستأجرة بقيمة هذه العوائد أمام المحكمة الجزئية ، فدفعت المستأجرة بعدم الاختصاص بمقولة أن النزاع يدور حول تفسير وتطبيق عقد الايجار الذي يخضع للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبالتالي يكون من اختصاص المحكمة الابتدائية ، ف قضى ابتدائيا واستئنافيا برفض الدفع تأسيسا على عدم اعتبار هذه المنازعة ايجارية ، وطعن في ذلك بالنقض ، فرفضت محكمة النقض الطعن وأيدت اختصاص المحكمة الجزئية واستندت في ذلك الى انه يبين من هذين النصين ( نص المادة ٢/٤ ونص المادة ١٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ) ومن مفهوم المخالفة من أولهما أن الشرط الوارد في عقد الايجار المبرم قبل أول مايو ١٩٤١ والذي يضيف على عاتق المستأجر عبئا ماليا مستقلا عن الأجرة المحددة في ذلك العقد لا يدخل في تقويم الأجرة ، كما أن النزاع الذي يدور بين طرفي العقد حول صحة هذا الشرط يخرج بطبيعته عن نطاق أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ إذ لا يعتبر نزاعا في الأجرة وهو لا يدخل في تقويمها ، ومن ثم فانه يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة .

غير أن هذا الحكم محل نظر ، إذ يلاحظ أن ما سمح للمحكمة أن تذهب الى ما قررته فيه انما هو استمرار العلاقة الايجارية بين الطرفين ذاتهما منذ سنة ١٩٤١ والى تاريخ رفع الدعوى بموجب العقد ذاته ، فلم تكن ثمة احرة لشهر أبريل سنة ١٩٤١ وأجرة حالية مغايرة لها . أما لو فرض أن الاجارة الاولى انقضت وأبرم بشأن العين ذاتها عقد جديد مع مستأجر آخر بأجرة أزيد من أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ودون أن ينص فيه على تحمل =



الاتفاقية ، فلا يستحق عنها زيادة في الأجرة (٤١) .

## ٢٦ — ( ب ) نقص التزامات المؤجر الحالى عما كانت عليه التزامات

المؤجر في سنة ١٩٤١ — وقياسا على ذلك فان كل شرط أو التزام كان يقع على عاتق المؤجر في سنة ١٩٤١ وأعفى منه المؤجر في الوقت الحاضر يجب أن يقوم طبقا لما تقدم وأن تطرح قيمته من الأجرة المتفق عليها عن شهر أبريل ١٩٤١ ، أو من أجرة المثل في ذلك الشهر ، والباقي بعد ذلك يعتبر هو الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية الحالية . وقضت محكمة النقض تطبيقا لذلك بأن التزام المستأجر بسداد أجرة البواب ومقابل استعمال نور السلم جائز ما لم يتضمن تحايلا على قوانين تحديد الأجرة (٤١ مكرر) . فإذا كان المؤجر ملتزما في العقد السارى في شهر أبريل ١٩٤١ بتوريد الكهرباء والمياه الساخنة أو المثلجة أو الخدمة التليفونية أو استعمال المصعد أو تكييف الهواء ، وأبطل ذلك كله أو بعضه في الاجارة الحالية ، وجب تقويم ما أبطل من هذه الخدمات بقيمته في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وخضم هذه القيمة من الأجرة التى كان متفقا عليها عن ذلك الشهر والباقي يعتبر هو أجرة الأساس التى تحسب بمقتضاها الأجرة القانونية الحالية .

وقضت محكمة النقض أيضا بتاريخ ١٣ يونيه ١٩٨٤ في الطعن رقم

---

= المستأجر الجديد عبء الضرائب الذى كان يتحمله مستأجر سنة ١٩٤١ وطلب المستأجر الجديد تخفيض الاجرة الى الحد القانونى ، فحينئذ لا تكون ثمة شبهة في وجوب تقويم الالتزام بالضرائب الذى كان المستأجر القديم ملتزما به و اضافته الى أجرة أبريل سنة ١٩٤١ لتتكون منهما معا أجرة الاساس التى ينبغى الاعتماد عليها في حساب الاجرة القانونية التى يجب أن تقف عندها الاجرة الحالية .

(٤١) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١١٧٣

— ٢٠١ .

(٤١ مكرر) نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٦٢ سنة

٤٥ ق .

٥٤٧ سنة ٤٩ ق بأن طلب المطعون ضده انقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه أمر متعلق بتحديد أجرة النزاع وهو ما يخالف طلب التعويض المنصوص عليه في المادتين ١/١٦٥ ، ٥٧١ من القانون المدنى .

**٢٧ - ( ج ) اضافة قيمة الأداءات العينية التى كان المستأجر ملزما بها ضمن أجرة أبريل ١٩٤١ -** ويدخل فى تقدير الأجرة التى تتخذ أساسا للحد الأعلى الجائز الآن قانونا ، فوق ما كان المستأجر ملتزما بدفعه نقدا فى شهر أبريل ١٩٤١ ، تقويم كل شرط أو التزام كان المستأجر فى ذلك التاريخ متعهدا به ، كالتزامه بصيانة العين المؤجرة أو بالعناية بحديقة الدار مع دفع ثمن المياه اللازمة لها وأجرة البستانى أو التزامه بأى عمل لمصلحة المؤجر كحراسة المنزل أو معالجة المؤجر وأسرته وعماله أو تدريس أولاده أو بتوريد أشياء الى المؤجر دون مقابل غير الانتفاع بالعين المؤجرة كالمياه أو النور أو أى شئ آخر من منتجات المستأجر أو من منتجات غيره . وتقوم هذه التقدّمات العينية بحسب قيمتها فى أبريل ١٩٤١ ، وتضاف قيمتها الى الأجرة النقدية المسماة فى العقد الذى كان ساريا فى ذلك الشهر ، ليتكون من مجموعها أجرة شهر أبريل ١٩٤١ الحقيقية التى تتخذ أساسا لحساب الأجرة الجائز الاتفاق عليها حاليا ( المادة الرابعة فقرة ٣ ) .

**٢٨ - اضافة مقابل لالتزامات المؤجر المستحدثة -** ويعتبر التزام المستأجر الحالى بالأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أنه فى مقابل انتفاعه بالمزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى ذلك الشهر سواء بموجب نص فى العقد السارى فى ذلك الوقت أو بناء على العرف أو القانون الساريين اذ ذاك . أما اذا كانت الاجارة الحالية تخول المستأجر مزيدا من الحقوق أو تفرض على المؤجر التزامات جديدة ، فلا بد من تقويم هذه الحقوق أو الالتزامات واطافة قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ (٤٢) . ومن أمثلة ذلك

(٤٢) مصر الدائرة ٩ فى ٢٥ مايو ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٠١ سنة ١٩٦٨ .

التزام المؤجر في عقود الايجار المبرمة بعد ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ بصيانة العين المؤجرة في أثناء مدة الاجارة وفقا للمادة ٥٦٧ مدنى (٤٣) ، فهو التزام فرضه التقنين المدنى الحالى على المؤجر ولم يكن التقنين القديم الذى كان معمولاً به في أبريل ١٩٤١ يفرضه عليه (٤٤) ، وكذلك التزام المؤجر بدفع مقابل التحسين (٤٤ مكرر) أو بدفع أجرة الخفر أو بتعيين

(٤٣) في هذا المعنى نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٦٩ سنة ٤٧ ق ، مصر الدائرة ٤٣ بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ٥٧٩٨ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه « ان التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام فرضه القانون على المؤجر بمقتضى المادة ٥٦٧ مدنى المعمول به من أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ومن ثم يتعين تقويمه واطرافه قيمته الى اجرة أبريل ١٩٤١ باعتبار أن هذا الالتزام لم يكن موجوداً في سنة ١٩٤١ . ولا يغير من ذلك أن تكون المدعية قد قامت ببعض اصلاحات بالعين استحققت عنها زيادة في الاجرة ، ذلك أن الاصلاحات لا تتصل بصيانة العين المؤجرة . وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٣ ، و ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥٦ ق الواردة أسبابه فيما سبق ، هامش ٤٠ .

(٤٤) نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ، انظر في ذلك وفي حكم القانون الفرنسى بهذا الشأن كتابنا في عقد الايجار طبعة سنة ١٩٨٥ ص ٢٩٩ وما بعدها ، وموجز البيع والايجار سنة ١٩٥٨ هامش ص ٤١٦ وما بعدها . أما اذا كانت الاجارة السارية حالياً معقودة قبل ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ أو كانت معقودة بعد ذلك ومتفق فيها على اتباع حكم التقنين الملغى أى على أن المؤجر لا يلتزم بأى مرمة ، فلا يكون ثمة محل لاضافة مقابل لالتزام الصيانة الى الاجرة القانونية اذ لا يكون للمستأجر حق في مطالبة المؤجر بصيانة العين المؤجرة ومراقبتها أو باصلاح ما أصابها من تلف . فاذا أصاب مصعد البناء مثلاً عطب ، فإن المؤجر لا يكون طبقاً لهذه العقود ملزماً باصلاحه . وغاية الامر أن فوائد منفعة المصعد على المستأجر يجيز للآخر طلب نقص الاجرة بنسبة هذه المنفعة . أما اذا أراد المستأجرون أن يقوم المؤجر باصلاح المصعد ، تعين أن يتفقوا معه على ذلك فيعرضوا عليه أن يتحملوا هم تكاليف الاصلاح كلها أو بعضها أو يقبلوا زيادة في الاجرة تتناسب وهذه التكاليف اذا قام هو بها . ولا يكون في قبول هذه الزيادة مخالفة للتشريع الاستثنائى ، لانها زيادة لها ما يقابلها من الانتفاء بمراقب العين المؤجرة طبقاً لما سيجىء في النبذة التالية . وانظر ما سيجىء في البابين الثانى والثالث عن تنظيم أحكام تكاليف الصيانة والترميم وتوزيعها بين المؤجرين والمستأجرين .

(٤٤ مكرر) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧٥ و ١٧٦ سنة ٤٦ ق ، وانظر ما سيجىء في نبذة ٢١ .



حارس خاص لحراسة العين المؤجرة أو باضاعة سلم العمارة المشترك والعناية بنظافته أو بتوريد المياه الساخنة أو التيار الكهربائي للمستأجرين إذا لم يكن ملتزماً بذلك في العقد الذي كان سارياً في أبريل ١٩٤١ (٤٥) • والمحول عليه في ذلك فرض الالتزام وليس القيام به (٤٥ مكرر) •

ولا شك في أن تقويم ما يلتزم به المؤجر حالياً من التزامات لم يكن ملتزماً بها في اجارة سنة ١٩٤١ ، واطافة قيمتها بالأسعار الحالية الى الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، يحقق شيئاً من العدالة الواجبة في هذه الحال (٤٦) لأن الأشياء والخدمات محل

---

(٤٥) الجيزة الدائرة الاولى ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ وقد جاء فيه : « وجدير بالإشارة أن المشرع المع في الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ على أن يدخل في تقدير الاجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود قبل أول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر . فإذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر أبريل ١٩٤١ أو في أي شهر آخر اعتبره القانون شهر أساس ، تقوم هذه الالتزامات بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس ، وكما تقوم الالتزامات الجديدة التي تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ولو لم تكن موجودة في شهر أبريل ١٩٤١ . فإذا استحدث المؤجر قبل الإيجار في المكان المؤجر غرفة جديدة أو حماماً أو قام بغير ذلك من التحسينات قومت هذه التحسينات ... » .

(٤٥ مكرر) نقض مدني ٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٤٧ ق . (٤٦) يؤيدنا في هذا الرأي العطار في ص ١٠٤ ، وقارن عكس ذلك السنهوري ج ٦ ص ٩٢٧ حيث يذهب الى وجوب تقويم هذه الالتزامات بقيمتها في أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزماً بها في هذا التاريخ واطافة هذه القيمة الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ حتى تتكون من مجموعهما أجرة الأساس ( قرب في هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ١٣ يونيه ١٩٦٦ المشار له في الهامش السابق ) .

وبلاحظ أن هذا الرأي يؤدي الى نتائج غير عادلة في حالة التزام المؤجر في الاجارة الحالية بصيانة العين المؤجرة بعد أن كان في الاجارة السابقة في أبريل سنة ١٩٤١ غير ملزم بذلك ، فان الفرق شاسع بين تقويم هذا الالتزام بالاسعار الحالية وتقويمه بأسعار أبريل سنة ١٩٤١ ، حيث قد =



هذه الالتزامات أو التقدّمات قد تضاعفت قيمتها في الوقت الحاضر أضعافا عما كانت عليه في سنة ١٩٤١ ، فمن شأن تقويمها بالأسعار الحالية وإضافة قيمتها إلى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ ، أن يقرب مجموعهما نوعا من الأجرة التي كان يحق للمؤجر أن يتقاضاها وفقا لقانون العرض والطلب (٤٧) .

ويتم هذا التقويم إما باتفاق الطرفين سواء كان ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، وحينئذ يتعين العمل به ويجب على القاضى احترامه ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم غير جدى وقد قصد به التحايل على أحكام القانون (٤٨) ، فيتولى القاضى هذا

= تضاعفت نفقات الصيانة نحو خمسة أضعاف. فإذا كانت الأجرة في أبريل سنة ١٩٤١ عشرة جنيهات مثلا بدون الزام المؤجر بالصيانة وكان هذا الالتزام في ذلك الحين يكلف جنيها واحدا ، فإنه يكلف في الوقت الحالى نحو خمسة جنيهات نظرا لارتفاع الأسعار من جهة ولزيادة قدم البناء بنحو أربعين سنة من جهة أخرى . ففى الرأى الذى يذهب إليه الاستاذ السهنورى تعتبر أجرة الأساس في هذا المثال ١١ جنيها تضاف إليها الزيادة القانونية بسعر ١٤٪ أى ١ ج و ٤٥٠ م ويكون الحد الأقصى للأجرة الحالية ١٢ ج و ٥٤٠ م ينفق منها المؤجر نحو خمسة جنيهات في أعمال الصيانة ، فيكون صافى الأجرة له مبلغ ٧ ج و ٥٤٠ م وهو لا يجاوز ثلاثة أرباع أجرة أبريل ١٩٤١ في حين أن المشرع قصد السماح بزيادة معينة على أجرة أبريل ١٩٤١ ولم يرد نقص هذه الأجرة . أما تطبيق الرأى الذى نقول به على هذا المثال ذاته ، فيؤدى إلى اعتبار الأجرة الأساسية عشرة جنيهات تزداد أولا بنسبة ١٢٪ فتصبح ١١ ج و ١٢٠ م ثم تضاف إليها خمسة جنيهات مقابل ما يتكلفه المؤجر في أعمال الصيانة ، فيبقى له بعد ما ينفقه في أعمال الصيانة صافى إيجار قدره ١١ ج و ١٢٠ م وهو مساو لما كان يستحقه من أجرة لو لم يطرا أى تعديل على التزاماته ، وهذا أقرب إلى قصد المشرع ( قرب في هذا المعنى مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٨٤٣ سنة ١٩٥٣ المشار إلى ملخصه في الهامش التالى ) ، وهو ما يقتضيه تنفيذ العقود بحسن نية ( المادة ١/١٤٨ مدنى ) ، فضلا عن أنه يحل مسألة مدى التزام المؤجر بالصيانة في تطبيق قانون إيجار الأماكن حلا قانونيا سليما ( انظر في صعوبة هذه المسألة وفي محاولات الفقه والقضاء الفرنسيين والمصريين لحلها فاضل حبشى من ص ٣٠٦ إلى ص ٣١٩ ) .

(٤٧) ويؤبدنا في هذا الرأى العطار ص ١٠٤ .

(٤٨) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤

التقويم ، كما يتولاه أيضا في حالة عدم قيام الطرفين به أصلا (٤٩) .

## ٢٩ — اضافة مقابل للانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت

المستحدثة — ولهذا السبب ذاته يجب أن يضاف الى الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والانشاءات التي استحدثت بعد ذلك الشهر وقبل بدء انتفاع المستأجر الحالي (٥٠) . ويجب اعمال اتفاق الطرفين

---

(٤٩) في هذا المعنى السهوى ج ٦ ص ٩٢٧ ، وقرب في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ٥ ديسمبر ١٩٤٢ في القضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ .

(٥٠) نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٣٦/٤٣ ق ، وأيضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ وقد جاء فيه أن مؤدى نص المادة ٤ من ق ١٢١ سنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الاسس التي قررها القانون . وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق لاحق . ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها الى الأجرة المحددة في شهر أبريل ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما أجرة الاساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة . نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ وقد جاء فيه أن الاستفادة من أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الاسس التي قررها ذلك القانون . وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الايجار ذاته أو في اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه الطرفان ، ما لم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون ، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير . ويعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر ، كما لو كان المستأجر محروما من حق التأجير من الباطن ورخص له المؤجر في هذا الحق . وأن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات في المبنى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المبنى عن القيود الواردة في القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وإنما يجيز للمالك =

= اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ ومن ثم فان المحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات في هذا الشأن ويكون حكمها غير قابل للطعن .

وايضا نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ . وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٢/١٦٨ ق ، وايضا مدنى اول فبراير سنة ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٣٨١ — ٧٦ . وفي هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٨٤ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه انه اذا اقام المدعى دعواه طالبا فيها خفض الاجرة من خمسة جنيهات الى ثلثمائة وثلثين قرشا لثبوت تأجير العين ذاتها في ابريل ١٩٤١ بثلاثة جنيهات ولكن المدعى عليه اثبت انه قد اجريت بالعين المؤجرة اصلاحات من شأنها ان تزيد في انتفاع المستأجر ، فيتعين زيادة الاجرة بقدر ما زاد في انتفاع المستأجر بالعين بسبب الاصلاحات . وتطبيقا لذلك قضت المحكمة بان ما قام به المؤجر من اصلاحات بالشفقة المؤجرة وتوصيل المنزل الى المجارى مما يزيد في منفعتها ، ثم قومت مقابل هذه الزيادة بمبلغ ٧٠ قرشا شهريا ، وحكمت بتحديد الاجرة الشهرية بمبلغ اربعة جنيهات .

وانظر ايضا مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ — ٢٢ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٤٩٤ لسنة ١٩٥٢ ، ٣ يونيه ١٩٥٤ في القضية رقم ٤١٨١ لسنة ١٩٥٢ ، ٤ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١٥٣٥ لسنة ١٩٥٤ ، الدائرة ١٣ بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١٠٢٠ لسنة ١٩٥٢ ، اول اكتوبر ١٩٦٢ ( الدائرة الثانية ) في القضية رقم ١٦٠٠ لسنة ١٩٦٢ ، الجيزة ( الدائرة الاولى ) ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ الوارد ملخصه في الهامش ٤٥ من ص ٢٢٠ .

وقضت بذلك ايضا الدائرة الرابعة ( مصر الابتدائية ) بتاريخ ٥ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٣٣٤٥ لسنة ١٩٥٣ حيث قررت « انه قد جرى قضاء هذه المحكمة على انه متى كان الملحوظ في تقدير الاجرة حصول اصلاحات معينة في العين المؤجرة وكان النزاع منصبا على هذه الاصلاحات بصفة اصلية ، فلا مندوحة من اعمال اتفاق الطرفين على الاجرة ما لم يكن هذا الاتفاق سوريا بحسب القواعد العامة او مقصودا به التحايل على الاحكام الاستثنائية الخاصة بتحديد اجرة الاماكن المؤجرة او مشوبا بفكرة الغش نحو القانون . ومناط هذا النظر ان الاصل هو اعتبار العقد شريعة المتعاقدين وان احكام تحديد الاجرة هي استثناء من هذا الاصل فلا تطبق ولا تفسر الا في أضيق الحدود » . وفي هذا المعنى ايضا ١٤ ابريل ١٩٥٦ في القضية رقم ٤٦١١ لسنة ١٩٥٥ ، ٣٠ نوفمبر ١٩٥٦ في القضية رقم ٣٥٩٧ لسنة ١٩٥٦ .

وحكم بأنه اذا اتفق في عقد الايجار على جعل الاجرة اربعة جنيهات =



= شهرين مع أن أجره إبريل ١٩٤١ لا تجاوز جنبيين ونص فيه على أن الزيادة تقابل اضلحات معينة تعهد المؤجر بإجرائها ، ثم طلب المستأجر خفض الأجرة بمقولة أن المؤجر لم يجر الاصلحات المذكورة على الوجه المتفق عليه ، فان الأجرة المتفق عليها تكون واجبة مادام المستأجر لم يجادل في جدية هذا الاتفاق ولم يطعن فيه بالصورية ولم يدع أنه وضع تحايلا على احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وليس للمستأجر في هذه الحالة الا مطالبة المؤجر أمام القضاء العادى بإجراء تلك الاصلحات على النحو المتفق عليه ( مصر الابتدائية - الدائرة الرابعة - ٢ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ٣٥٤٣ لسنة ١٩٥٣ ) . وفي هذا المعنى أيضا الدائرة الرابعة ٩ مارس ١٩٥٣ المحامة ٣٣ - ١٣٠٩ - ٥٦٥ ، وحكم آخر لها بتاريخ ١٧ مارس ١٩٥٦ في القضية رقم ٥٦٢ لسنة ١٩٥٤ قالت فيه ان قضاءها استقر على ان المستأجر الذي يقبل زيادة الأجرة نظير الاصلحات والتحسينات التي يجريها المؤجر في عين النزاع يلتزم بهذا القبول مادامت الاصلحات قد أجريت فعلا ولم يكن الاتفاق على زيادة الأجرة لهذا السبب مشوبا بالاحتيال على القانون .

وأيا مصر ( الدائرة ٩ ) ١٧ مارس ١٩٦٨ في القضية رقم ٧٤٢١ / ١٩٦٥ ، ( الدائرة ١٥ ) في ١٢ أبريل ١٩٦٩ في القضية رقم ٣٥٨١ / ١٩٦٧ .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٢٧ / ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٧٦٤ - ٣٢٦ بأن الاصلحات والتحسينات الجديدة التي يجريها المؤجر في العين المؤجرة هبل التأجير يجب تقويمها وزيادة الأجرة بما يقابلها ، ويعمل في ذلك بما اتفق عليه الطرفان ما لم يثبت أن هذا الاتفاق قصد به التحايل على القانون . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣ / ١٣٦ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٤٦٨ - ٨٩ . وأيضا نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق ٤

وحكم بأن توسيع الشارع الذى تقع فيه عين النزاع لا يعتبر تحسينا يستحق عنه المؤجر زيادة في الأجرة طالما أن الحكومة هي التي تكفلت بتوسيع الشارع ولم يتكلف المؤجر أى نفقة بسبب ذلك (مصر الدائرة ١٣ في ١٦ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم ١٣٥٥ سنة ١٩٥٤ ) . انظر مع ذلك ما سيجىء في نبذة ٣١ .

ويلاحظ أن ثبوت صورية الاتفاق على زيادة الأجرة مقابل الاصلحات لا ينفى علم المستأجر بأنه إنما اتفق على أجرة زائدة عن الحد القانونى ، فيجوز للمؤجر اذا دفع ضده بصورية ذلك الاتفاق أن يستند الى أن هذا الاتفاق ليثبت علم المستأجر بأن الأجرة المتفق عليها أكثر من الأجرة القانونية والى سكوت المستأجر عن المطالبة بخفض الأجرة ورد الفرق ( انظر في ذلك ما سيجىء في نبذة ٤٩ ) .



بشأنها ما لم يثبت أنه قصد منه التحايل على القانون (٥٠ مكرر) .

أما ما يجريه منها في أثناء مدة انتفاع المستأجر ، فإن كان من الاصلاحات الضرورية (٥٠ مكرر ثان) وكان يعود على المستأجر بزيادة في المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالمكان المؤجر أو بتوفير الطمأنينة له في بقاءه في هذا المكان ، فيستحق من أجله زيادة اضافية في الأجرة ، ولو أجراه دون موافقة المستأجر (٥١) . وان كان من الاصلاحات الضرورية

(٥٠ مكرر) نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٢١ سنة ٤٩ ق ، ١١ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق .

(٥٠ مكرر ثان) نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٩ ق . وقد جاء به أنه إذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير من طبيعة ومعالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الايجارية تأثرا محسوسا ، أو إذا أقيمت منشآت جديدة في مبنى قديم بحيث تعتبر مسكنا جديدا فإن هذا المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لاحكام القانون الذى تمت التعديلات أو الانشاءات المذكورة في ظله . أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء أو اقامة حائط لفصل جزء من مكان والتي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة ، فهذه يضاف ما يقابلها — بعد تقويمها — الى الاجرة القانونية ، والواجب في هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الاحكام الآمرة في القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير ، نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٢ — ١١٩٣ قاعدة ٢٢٧ ، ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ قاعدة ٧٨ ، ١٤ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣ قاعدة ٥٥ .

وتكليف التعديلات التي تجرى في العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث هذا الاثر هو تكليف قانونى يستند الى تقدير واقعى تستقل به محكمة الموضوع ، ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض الا أن هذا مشروط بأن يكون استخلاصها سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهت اليها ( نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٥٩ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٢ — ١١٩٣ قاعدة ٢٢٧ ) .

(٥١) قرب في هذا المعنى مصر الوطنية ٣٠ يونيه ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤٢٩ ، وانظر مصر الابتدائية ١٤ يناير ١٩٥٤ في القضية رقم ٢٢٣٧ لسنة ١٩٥٣ .

التي لاتعود على المستأجر. بزيادة في المنفعة ، بل تعد من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المبنى والتي يلتزم بها المؤجر قانونا ، فلا يستحق عنها زيادة في الأجرة (٥٢) الا منذ أن نص القانون ١٣٦/١٩٨١

= وقد اعتبرت من هذا القبيل ازالة دور علوى للتخفيف عن باقى الادوار باعتبار أن هذه الازالة وقد خففت من حمل باقى الادوار قد اطالت عمر المبنى ووفرت مزيدا من الطمأنينة لسكان باقى الادوار ، وقضت المحكمة بتوزيع اجرة شقق هذا الدور على باقى وحدات المبنى ( مصر الابتدائية الدائرة ٥ فى ١٦ يونيه ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٠٦٨ سنة ١٩٦٧ اشار اليه العطار فى ص ١٠٥ ) .

وفى هذا المعنى انور العمروسى فى قواعد واجراءات ايجار الاماكن وتخفيض الاجرة سنة ١٩٦٦ نبذة ٢٩ حيث يقول : اما ما يستحدث من اصلاحات فان كان من الاصلاحات الضرورية ، فيلزم المستأجر الزيادة التى تقابلها ولو اجريت بغير موافقته ، وأن كانت من التحسينات فلا يلزم المستأجر بمقابلها الا اذا كانت اجريت بناء على طلبه .

وايضا كامل محمد بدوى فى المرجع فى قانون ايجار الاماكن طبعة سنة ١٩٦٣ ص ١٤٢ نبذة ١٦٥ حيث يقول تحت عنوان « اثر التحسينات والاضافات التى يحدثها المؤجر فى العين » : اذا أجرى المؤجر تحسينات او اضافات فى العين بعد الشهر المعتبر شهر القياس ( ابريل ١٩٤١ او ما نص عليه القانون غير ذلك ) وقبل بدء انتفاع المستأجر لم تعد اجرة القياس تمثل الاجرة الحقيقية للعين اذ لو كانت هذه التحسينات او الاضافات موجودة وقتئذ لكان ولا بد أن تزيد اجرة العين تبعالها ، وعلى هذا يجب أن يضاف الى اجرة شهر القياس ما يقابل هذه التحسينات من اجرة لزيادة الانتفاع بالعين المؤجرة . ( القضية رقم ٣٨٤٢ سنة ١٩٥٣ كلى مدنى مصر فى ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ ) .

(٥٢) مصر الابتدائية ٢ يناير ١٩٥٨ ( الدائرة ١٣ ) فى القضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦ ، والدائرة ٩ فى ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٩١٦/١٩٦٧ وقد اعتبر اتفاق مبلغ ٤١٥ ج على اصلاح المصعد من قبيل الاصلاحات الضرورية او اعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على العقار والتي يلتزم بها المؤجر قانونا ، فلا يستحق عنها زيادة فى الاجرة ، الدائرة الثانية اول اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٤٥٦ سنة ١٩٦٢ و ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٦٣٤ سنة ١٩٥٩ وقد اعتبر استبدال مصعد جديد بالمصعد القديم من اعمال الصيانة التى لا يستحق عنها زيادة فى الاجرة .

غير أنه يلاحظ فى شأن تكاليف هذه الاصلاحات الضرورية بالنسبة الى الاماكن التى تحسب اجرتها على اساس اجرة ابريل سنة ١٩٤١ أن هذه =

في المادة ٩ منه على توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما فيها من مصاعد بين ملاك المبني وشاغليه (٥٢مكرر) • وان كان من التحسينات والانشاءات ، فلا يستحق عنه زيادة في الأجرة الا اذا كان قد أجراه بناء على طلب المستأجر أو بموافقته (٥٣) • والغرض من هذه القيود هو أن لا يصبح استحداث المنشآت والمرافق في أثناء انتفاع المستأجر وسيلة لاكرامه على تحمل زيادة في الأجرة قد ترهقه وتضطره الى إنهاء الاجارة واخلاء العين المؤجرة خلافا لقصد الشارع •

لهذا ثبت أن المالك أضاف الى العين المؤجرة بعد أبريل ١٩٤١ وقبل بدء انتفاع المستأجر الحالي أماكن جديدة كغرف أو حمامات أو جراج أو حديقة أو أوجد فيها مرافق لم تكن موجودة من قبل كالمصعد والتليفون وسخان المياه والتركيبات الكهربائية والتوصيل الى المجارى العامة ، فنفرق بين ما يعتبر انشاء لأماكن جديدة تضم الى الأماكن القديمة وبين ما يعتبر مجرد تحسين أو اضافة مزايا جديدة للمكان الأصلي ، فالأولى يصح أن تقدر لها أجرة خاصة وفقا للقانون الذى يسرى عليها بحسب تاريخ انشائها سواء أكان هو قانون سنة ١٩٤٧ أو قانون ١٩٥٢ أو قانون ١٩٥٨ أو قانون سنة ١٩٦١ وتخضع لكل التعديلات التى تستحدثها

= التكاليف قد تضاعفت عدة أضعاف بحيث أصبح أقل اصلاح منها يستغرق الاجرة كلها ، وليس هذا من العدالة فى شيء ، لذلك قضت محكمة مصر ( الدائرة ٩ ) بتاريخ ٣ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٤٥٧٩ سنة ١٩٥٥ بأنه وان كان الاصل فى الاصلاحات الضرورية انها تقع على عاتق المالك وحده الا أن قضاء هذه المحكمة قد جرى تحقيقا للعدالة على الزام المستأجر بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الاصلاحات وقت اجرائها وقيمة تكاليفها فى أبريل ١٩٤١ . وعندى أنه من الأنسب تحميل المالك هذا الفرق مع السماح له بزيادة فى الاجرة تقابل ذلك .

(٥٢مكرر) انظر ما سيجىء فى البابين الثانى والثالث بشأن الالتزامات الاخرى التى تقع على عاتق كل من المالك والمستأجر .  
(٥٣) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٣ مارس ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٩٧ لسنة ١٩٥٣ ، و ( الدائرة ١٣ ) ٢٩ اكتوبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٧٧٢ لسنة ١٩٦١ وقد جاء فيه أنه اذا كانت الزيادة فى الاجرة بسبب تغير =



المقوانين الخاصة بذلك (٥٤) • أما الثانية فيجب أن يقوم الانتفاع بها بحسب الأسعار السائدة وقت انشائها (٥٥) وأن تضاف قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ (٥٦) • فإذا تم تقويم مقابل الانتفاع بالتحسينات باتفاق الطرفين تعين العمل به (٥٧) ، ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغاً فيه بقصد التحايل على أحكام القانون ، فتقدر المحكمة قيمته (٥٨) •

---

= الاستعمال ( من مسكن خاص الى شركة تجارية ) واستئجار المخزن والتندة فلا يجوز المطالبة بالعدول عنها الى الأجرة المذكورة بالعقد الاصلى .

(٥٤) في هذا المعنى العطار ص ٩٧ والهامش ١ . ويعتبر بناء سور لحديقة مدرسة أو فيلا مؤجرة من قبل مجرد تحسين لا انشاء لمكان جديد .

(٥٥) في هذا المعنى العطار ص ١٠٥ .

(٥٦) في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) في ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، و ١٩ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ و ٤ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ ، و ( الدائرة ١٣ ) في ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١٢٠ سنة ١٩٥٣ .  
ويلاحظ ما تقدم من أنه اذا ادخل المؤجر تعديلات جوهرية فبرت في طبيعة العين وطريقة استعمالها ، كما اذا حول غرفة من الدور الارضى الى دكان ، فانه يحق له ليس اضافة زيادة مقابل هذه التعديلات فحسب بل اعتبار العين منشأة انشاء جديدا وحساب أجرنها على هذا الاساس ( راجع ما تقدم في نبذة ٢٣ وما سيجيء في نبذتي ٥٧ و ٦٨ ) .

(٥٧) نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ٢٠ فبراير ١٩٥٥ في القضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ ، والدائرة الخامسة في ١٤ أبريل ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٥٧٧ سنة ١٩٦٤ ، نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ٦٦٣ — ١٠٦ ( يراجع ملخصه في هامش ٥٠ ص ٢٢٣ ) . وايضا نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣/٥٢٧ ق ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٤٣/١٣٦ ق ، أول فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٣٥٣ ق .

(٥٨) نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ٥ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ ، ١٤ أبريل ١٩٥٨ في القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ ، مصر الدائرة الثانية ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ، نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ المشار اليه في الهامش السابق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف =



وقد جرت بعض المحاكم على تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات في ذاته بقطع النظر عما تكلفته هذه التحسينات من نفقات (٥٩) .

وذهب بعضها الى تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات من طريق حساب قيمة تكاليفها واستهلاكها على عشر سنوات مع فوائد ١٠٪ (٦٠) وذهب بعض آخر الى استهلاك تلك التكاليف على عشر سنوات دون فوائد (٦١) ، وذهب غيرها الى استهلاك قيمة الاصلاحات والقرميمات على خمس سنوات (٦٢) .

ورأى بعض آخر ألا يحمل المستأجر الا قيمة ثلثى تكاليف الاصلاحات وأن يستهلك قيمتها على خمس سنوات (٦٣) .

وتجدر ملاحظة الفرق بين ما ذهب اليه الفريق الأول من الأحكام

---

= رقم ٢٩٣٥/٩٠ ق ، نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ ، ١٤ يناير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤١/٧٧ ق مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٢٢ — ٥٠ ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٣٦/٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٤٦٨ — ٨٩ ، اول فبراير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٣٥٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٨١ — ٧٦ .

(٥٩) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) في ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٣٦٦ سنة ٨٧ ق .

(٦٠) استئناف القاهرة ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٥٤٥ سنة ٨٧ ق .

(٦١) استئناف القاهرة ١٢ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٤ سنة ٨٧ ق .

(٦٢) مصر الابتدائية الدائرة ١٢ بتاريخ ١٧ يناير ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، والدائرة الرابعة بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٥٨ في القضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ ، والدائرة الخامسة في ٢٩ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٦٦٢٣ سنة ١٩٦٣ ، استئناف القاهرة ٣ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٧٣١٤ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٧٨٢ سنة ٩٠ ق .

(٦٣) استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٠١٢ سنة ٨٧ ق .

وأحكام المذاهب الأخرى من حيث أن الأول يضيف زيادة مستمرة مقابل الانتفاع بالتحسينات باعتبار أن الزيادة في الانتفاع التي ترتبت على تكاليف التحسينات زيادة مستمرة ، في حين أن المذاهب الأخرى لا تنظر الى أن تكاليف التحسينات قد حققت زيادة مستمرة في انتفاع المستأجر ، وإنما تقتصر على ايفاء المؤجر ما أنفقته في اجراء هذه التحسينات مقسما على عدد من السنين بحيث تعود الأجرة الى أصلها كما كانت قبل اجراء التحسينات بمجرد سداد قيمتها كلها أو بعضها على اختلاف بين تلك المذاهب ، كما لو كان المؤجر قصد أن يقرض المستأجر قيمة تلك التكاليف ، الأمر الذي هو أبعد ما يكون عن قصد المؤجر . ولذلك نرى أن مذهب الفريق الأول من الأحكام هو الأولى بالاتباع من حيث مبدؤه لأنه الأقرب الى قصد العاقدین إذ أن المالك إنما يقوم باجراء التحسينات في ملكه على سبيل تحسين استثماره لا لمجرد أداء خدمة للمستأجر بتعجيل تكاليف التحسينات لحساب هذا الأخير (٦٤) .

وبهذا الرأي أخذ قضاء محكمة النقض حيث جرى على أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات اللصيقة الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات ايجار الأماكن المتعاقبة ، وإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام

---

(٦٤) قرب من ذلك نص المادة ٣/٣٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي تقضى بزيادة الأجرة السنوية زيادة دائمة بمقدار ١٢ ٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بها لا يجاوز ٥٠ ٪ من القيمة الايجارية ( انظر ما سيجيء في الباب الثاني من القسم الثاني ) ، وهو يختلف عن النظام الذي كان يأخذ به القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ الذي كان يقضى باعتبار تكاليف الصيانة والترميم ، سواء أنفقها المالك من ماله أم قامت بانفاقها الجهة الادارية على سبيل القرض من جانبها ، بمثابة قرض للمستأجر يلزم برده مع فوائده على أقساط شهرية يقدر كل منها بنسبة ١٠ ٪ من القيمة الايجارية الحالية .

القانون ، فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير (٦٤مكرر) ، ويشترط في التحسينات والاصلاحات التي يستحق المؤجر في مقابلها زيادة في الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذي قام بها ، واذا كان المالك يستهدف باجراء التحسينات في ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر ، وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من ايفاء المطعون عليها — المؤجرة — ما أنفقته في أداء التحسينات دون اضافة ما يقابلها الى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر ، وكان الأصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات واطافة مقابل الانتفاع بها الى الأجرة القانونية ، فإنه لا يجوز العدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم ان هو أغفل الرد على هذا الطلب الذي خلت الأوراق من دليل على قبوله (٦٥) .

ويكون تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات من طريق تقدير قيمة

---

(٦٤مكرر) نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق ، وايضا قضت محكمة النقض بتاريخ ٧ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٢١ سنة ٤٩ ق بأن احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين ارقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التى ادمجت فيه تحت رقم المادة ٥ مكررا ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ — والتى أجريت التحسينات فى ظلها — ان الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التاجير ، تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررتها تلك القوانين ، فاذا اتفق الطرفان على ذلك ، وجب اعمال اتفاقهما ، ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير . ( وايضا نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ — ٧٨ ، مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٢ — ١٨١١ — ٣٥٠ — ١٦ ، فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٨٩ ، ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٢٠٢ — ١٨ ، ٥٠ ، فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ) .

(٦٥) نقض مدنى اول فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٣٨١ — ٧٦ ، وأول نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٦٥٦ — ٣١٩ ( بشأن المصاعد ) .

تكلفتها وقت أحداثها ثم حساب ريع هذه القيمة وفقاً لأحكام القانون (٦٦) . ويعتبر تقدير قيمة تكاليف التحسينات بأسعار وقت أحداثها مسألة واقع مما يدخل في السلطة التقديرية للقاضي الموضوع . أما تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات على أساس ريع قيمة تكاليفها ، فيطبق فيه القاضي أحكام القانون ، ومنها أحكام القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ اللذين يخولان المالك الحق في ريع بنسبة ٨٪ من قيمة تكاليف المبنى (٦٦ مكرر) أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذي يرفع هذه النسبة إلى ١٠٪ أو القانون ١٩٨١/١٣٦ الذي يقصر هذه النسبة على ٧٪ ، كل منها في نطاقه الزمني الخاص به . ويسرى هذا الحكم على تحديد مقابل الانتفاع بالتحسينات التي استحدثت أو تستحدث من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ سواء في مبنى أنشئت في ظل هذا القانون وما بعده ، أو في مبنى أنشئت قبل ذلك وخضعت للقوانين السابقة عليه . فإذا كانت التحسينات قد أحدثت قبل التاريخ المذكور ، فلا ينطبق عليها هذا الحكم ، بل يخضع تقدير مقابل الانتفاع بها لأحكام القانون المدني نظراً لخلو قوانين إيجارات الأماكن السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ من نص في هذا الشأن ، فيحسب مقابل الانتفاع بها على أكثر تقدير بواقع ٧٪ من قيمة تكاليفها وفقاً لحكم المادة ٢٢٧ مدني . ويعتبر ذلك مسألة قانونية يخضع فيها القاضي لرقابة محكمة النقض (٦٧) .

أما إذا ادعى المؤجر إضافة شيء من هذا القبيل ثم ثبت أنه كان

---

(٦٦) في هذا المعنى سمر تنافو ، في تحديد مقابل التحسينات في اجرة الأماكن ، مجلة كلية الحقوق ، الاسكندرية ١٩٧٠/١٩٧١ ص ٥٢١ وما بعدها وبخاصة ص ٥٢٨ ، وقارن عكس ذلك استئناف مصر ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٣٦٦ سنة ٧٧ ق المشار إليه في الهامش ٥٩ من ص ٢٣٠ .

(٦٦ مكرر) نقض مسدنى ٢٩ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق .

(٦٧) سمر تنافو في المرجع آنف الذكر ص ٥٣١ .



موجودا في أبريل ١٩٤١ ، فلا تستحق عنه زيادة (٦٨) . وإذا ثبت أن  
الاضافة حدثت بعد أبريل ١٩٤١ وقبل إبرام عقد المستأجر الحالي ،  
فلا تستحق المؤجر زيادة في الأجرة على ألا تجاوز ما اتفق عليه في العقد  
لأن العقد من نسائه أن يلزم المؤجر اذا سمي أجرة دون الحد الأقصى ،  
وان كان يقع باطلا فيما جاوز هذا الحد (٦٩) .

وإذا تمت التحسينات أو الانشاءات في أثناء انتفاع المستأجر  
الحالي ، فلا يجبر هذا على دفع زيادة في الأجرة تقابل الانتفاع بها ،  
ولكن لا يكون له أن ينتفع بها دون مقابل (٧٠) . فاما أن يقبل دفع  
الأجرة وينتفع (٧١) . واما ألا يقبل ولا ينتفع .

غير أنه يشترط في التحسينات والاضافات التي يستحق المؤجر في

---

(٦٨) مصر الابتدائية ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١٨٨٢ لسنة  
١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه اذا ادعى المؤجر أن زيادة الأجرة في العقد الحالي  
عما كانت عليه في شهر أبريل ١٩٤١ يبررها زيادة غرفة استحدثت في المكان  
المؤجر ثم ثبت أن الغرفة المذكورة كانت موجودة في أبريل ١٩٤١ ، تعين  
خفض الأجرة الى ما كانت عليه في أبريل ١٩٤١ مضافا اليها العلاوة  
القانونية .

(٦٩) وتميل المحاكم الى اعتبار الاتفاق على الزيادة المقابلة للتحسينات  
صحيا متى ثبت لها حصول اصلاحات وتحسينات حقيقية ، فلا تتدخل في  
تقدير مقابل التحسينات الا اذا ثبت لديها أن في المقابل الذي تم الاتفاق عليه  
مبالغة كبيرة ( مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٤ أبريل ١٩٥٨ في  
القضية رقم ٦١١ لسنة ١٩٥٩ ) .

(٧٠) مصر الدائرة ٩ في ٢٠ أبريل ١٩٦٨ في القضية رقم ٦٥١٥ /  
١٩٦٧ .

(٧١) قضت محكمة مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — بتاريخ ١٣  
مارس ١٩٥٤ في القضية رقم ١٥٩٧ بأنه « اذا كان ثابتا من الاقرار المقدم  
من المدعى عليه أن المدعى قد أقر بأنه قبل زيادة الأجرة من ١٥٠ قرشا الى  
٢٠٠ قرش نظير الاصلاحات التي قام بها المالك بالعين المؤجرة وقد صدر هذا  
القرار من المدعى في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو مقيم بالعين  
المؤجرة ، فانه من الناحية القانونية لا يعتبر هذا القبول واقعا تحت ضغط  
فتنعدم بالنسبة اليه حكمة التشريع التي قضت بإبطال الاتفاق على أجرة  
تجاوز الحد القانوني ولا يجوز له خفض ما قبله مختارا » .

مقابلها زيادة في الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص (٧٢) .

أما اذا أدخل المستأجر نفسه على العين المؤجرة تغييرات أو تحسينات سواء أكان ذلك باذن المؤجر ، أم كان بغير اذنه اذا كانت تلك التغييرات لا تضر بالعين ، فزاد انتفاعه بالعين بسبب هذه التغييرات أو التحسينات ، فلا يكون للمؤجر المطالبة بزيادة الأجرة مقابل ما زاد في انتفاع المستأجر لأن زيادة الانتفاع ناتجة من فعل المستأجر ونشاطه ومقدرته وما بذله من نفقات (٧٣) .

---

(٧٢) مصر الابتدائية ( الدائرة ٣٠ ) في ٣١ يناير ١٩٦٠ في القضية رقم ٢٥٥٢ سنة ١٩٥٧ .

(٧٣) نقض مدنى اول فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧٨ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ٩ مارس ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ — ٣٠٩ — ٥٦٥ ، الجيزة ( الدائرة الاولى ) ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية رقم ١٦٦٦/٢٥ وقد جاء فيه « انه تفريعا على ما ثبت مما قرره المدعى ( المؤجر ) بصحيفة دعواه من أن المدعى عليه ( المستأجر ) هو الذى أجرى تعديلا بشرفة باقامة حواجز زجاجية وخشبية جاعلا منها حجرة ، زيادة في الانتفاع بالعين ، وكان الامر غير ضار بالعين ، مما يجيزه القانون له بغير اذن من المالك ، مادام غير ضار بالعين ، وكان له حق في الانتفاع بالعين بالمقابل المحدد لها مادام المؤجر لم يقوم بأى تحسينات أو اصلاحات تزيد من الانتفاع بها بمال من جانبه ، وليس له سوى المطالبة باعادة الحال الى ما كان عليه عند انتهاء الاجارة اذا ما تراءى له ذلك . أما مطالبته المستأجر بزيادة الاجرة ، وهو لم يقوم بالتعديلات من ماله ، فان طلبه هذا يكون غير قائم على أساس سليم في القانون ، ولا يمكن القياس على حالة قيام المؤجر باجراء التحسينات ، اذ ان الفارق كبير في كلتا الحالتين . ففى حالة قيام المؤجر بالتحسينات والاصلاحات يكون قد اتفق فيما قام به مالا انتفع المستأجر بنتاجه ، وحق للمؤجر طلب مقابل الزيادة في الانتفاع . أما فى حالة قيام المستأجر باجراء تحسينات أو تعديلات غير ضارة بالعين ، فانه هو الذى اتفق مقابل ما أدخل على العين وحق له الانتفاع بها مادام يؤدي المقابل المحدد للعين بحالتها ، وحق للمستأجر عند انتهاء العلاقة التأجيرية المطالبة بتعويض عما زاد في العين من تحسينات بالشروط المقررة فى المادة ٥٩٢ مدنى ، وكان المدعى وهو لم يقوم باجراء التعديلات المقل بها ، غير محق فى طلب زيادة القيمة الايجارية ، متعينا رفض دعواه » .

وفى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٦ مايو =

وطبقا لنص المادة ٥٩٢ مدنى خول المشرع المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو فى استبقائه ، فان طلب ازالته وجب على المستأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها ، وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين ان كان له مقتضى • وان طلب استبقائه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين : ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار • ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون اذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو اعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعتد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه (٧٤) •

كذلك اذا كانت التحسينات قد أدخلها على العين مستأجر سابق من ماله الخاص ، ثم تركها فى العين عند اخلائها دون مقابل ، فان المؤجر لا يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع الناشئة من هذه التحسينات (٧٥) •

بيد أن هذه القاعدة ليست متعلقة بالنظام العام ، بل يجوز الاتفاق

---

= ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٥٨٣٢/١٠ ق •  
انظر فى حكم القانون المدنى فى التحسينات والتعديلات التى يجريها  
فى العين المؤجرة كل من المؤجر والمستأجر كتابنا فى شرح عقد الايجار طبعة  
سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٢٥ وفيه تفاصيل مهمة جدا •

(٧٤) نقض مدنى ١٢ مارس ١٩٨٠ فى الطعن ٢٣٢/٢٦ ق مجلة  
القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٥ وقد جاء فيه تطبيقا لما ورد فى المتن  
انه لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم — المؤجرين — لم  
يبدوا رغبتهم فى تملك المبانى التى أقامها الطاعن — المستأجر — من ماله  
الخاص ، فان هذه المبانى تبقى مملوكة لهذا الآخر ولا يحق للمطعون عليهم  
أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها • وانظر مؤلفنا فى عقد الايجار ط ١٩٨٥  
قبذة ٢٢٥ مكرر ص ٥٠٩ وما بعدها •

(٧٥) مصر ( الدائرة ٣٠ ) فى ٣٠ يناير ١٩٦٠ فى القضية رقم ٢٥٥٢  
سنة ١٩٥٧ ، وفى هذا المعنى العطار ص ١٠٥ •

على ما يخالفها ، فتمتى ثبت أن المدعى قد قبل — بمحض اختياره أثناء اقامته بالعين بمقتضى عقد يسرى عليه قانون ايجار الأماكن وتحت حمايته — زيادة الأجرة في نظير التحسينات والانشاءات التى قام هو أو مستأجر سابق بادخالها على العين المؤجرة والتى زادت فى منفعتها فلا يجوز له بعد ذلك طلب تخفيض ما قبله مختارا ، ولا أن يحتج بأن الأجرة المتفق عليها والمطلوب تخفيضها تزيد عن الأجرة القانونية مادام الاتفاق على زيادة الأجرة نظير التحسينات التى أجراها هو فى العين المؤجرة . قد تم بمحض ارادته (٧٦) •

وكما يجوز للمؤجر اضافة مقابل التحسينات التى أجراها فعلا على الوجه المتقدم ، يجوز له أيضا اضافة مقابل التحسينات التى تعهد باجرائها • والاتفاق الذى يتم على ذلك يكون واجب الاتباع ولا يجوز للمستأجر طلب خفض هذا المقابل طالما أن الاتفاق عليه كان جديا ، وفى هذه الحالة اذا أخل المؤجر بالتزامه اجراء هذه التحسينات فليس للمستأجر الا مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به (٧٧) ، ولا يجوز له خفض الأجرة الا اذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلا • أما ان ثبتت صورية الاتفاق المذكور أو أن الغرض منه التحايل على القانون ، فلا يعمل به •

وفى جميع الأحوال يقع على المؤجر الذى يدعى اجراء تعديلات أو تحسينات أن يثبتها وتاريخ اجرائها ، وليست المحكمة مكلفة باجابة طلبه اجراء المعايينة متى وجدت فى أوراق الدعوى ما يكفى لتكوين عقيدتها (٧٨) •

---

(٧٦) مصر الابتدائية ١٠ يناير ١٩٥٧ ( الدائرة ١٣ ) فى القضية رقم ١٩٧٣ سنة ١٩٥٤ كلى مصر •

(٧٧) مصر الابتدائية ١٧ مارس ١٩٥٦ فى القضية رقم ٥٦٢ سنة ١٩٥٤ ، مصر ( الدائرة الرابعة ) فى ٢ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ مشار اليه فى الهامش ٥٠ ص ٢٢٥ •

(٧٨) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣



٣٠ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن — تقدم أنه يجوز للمؤجر أن يضيف الى الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية مقابلا لكل التزام لم يكن ملزما به طبقا لأحكام ذلك العقد . وتطبيقا لذلك اذا لم يكن عقد أبريل ١٩٤١ يخول المستأجر حق التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار الى الغير ، ثم اتفق في الاجارة الجديدة — بفرض حصولها بعد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ — على أن يكون له هذا الحق ، جاز للمؤجر أن يقوم هذا الحق وأن يضيف قيمته الى الأجرة المحددة في عقد أبريل ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما الأجرة الأساسية التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية الحالية (٧٩) ، فإذا كانت الأجرة

---

(٧٩) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ( وقد أوردنا ملخصه في هامش ٥٠ ) ، وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، و ٢٧ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٤٠ سنة ٤٣ ق ، و ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ ، ١١ أبريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٧ ق ، مصر ( الدائرة الاولى ) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه أنه لا مراء في أن حق التأجير من الباطن مزية للمستأجر من حق المؤجر أن يقومها على استقلال بحيث يتكون من مجموع قيمتها وقيمة أجرة المثل مقدار الاجرة المستحقة ، ذلك أنه يبين من احكام القانون ١٢١/١٩٤٧ وبخاصة حكم الفقرة ب من المادة الثانية في خصوص حالة طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن أن المشرع عندما رأى وجوب امتداد عقود الايجار الجارية وتثبيت أجرة الاماكن المؤجرة رأى أن يهدر ما كان مقررا في عقد الايجار وقت صدوره من حقوق للمستأجر ليست من لزوم انتفاعه بالعين المؤجرة في حدود الغاية التي هدف اليها ، ومنها حق التأجير من الباطن ، ومن ثم يكون التزام حد الاجرة التي تتفق وأحكام هذا القانون قد روعى فيه امتناع هذه الحقوق على المستأجر ، فان منحت له بقيمتها ، مضافة الى الاجرة التي وضع لها الشارع حدا في القانون — وأنه وان كان من حق المؤجر تقويم هذه الميزات ، إلا أن هذا التقويم يخضع دوما لرقابة المحكمة . ويصح الاستئناس فيه في حالة الترخيص بالتأجير من الباطن بنسبة الـ ٧٠٪ الواردة في المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ بالنسبة للاماكن التي تؤجر بقصد استغلالها مفروشة باعتبارها حدا أعلى لما تقوم به هذه الرخصة . . . ومتى كان ذلك وكانت النسبة التي تبدو ملائمة وعادلة في معرض تقويم رخصة التأجير من الباطن مع مراعاة ظروف الدعوى كافة ، خاصة ما اتصل منها بالدعى ، وهى ٤٠٪ من أجرة المثل كما انتهى اليه تقرير الخبير الذى رأت المحكمة اعتماده .

المتفق عليها في أبريل سنة ١٩٤١ عشرة جنيهاً مثلاً دون أن يكون للمستأجر حق التأجير من الباطن ، ثم أجرت العين ذاتها بعد ذلك الى مستأجر آخر رخص له في التأجير من الباطن ، جاز للمؤجر أن يقوم هذه الرخصة بأربعة جنيهاً مثلاً وأن يعتبر الأجرة الأساسية أربعة عشر جنيهاً بدلاً من عشرة جنيهاً وأن يضيف إليها الزيادة القانونية حسب الفئة المقررة لنوع المكان وفقاً للمادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ (٨٠) . وغنى عن البيان أن هذا التقويم يخضع لرقابة

= وفي هذا المعنى أيضاً مصر ( الدائرة ١٥ ١٩١ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ١٣٦٩ سنة ١٩٦٩ .

(٨٠) في هذا المعنى مصر الابتدائية ١٥ يناير ١٩٥٦ ( الدائرة ١٩ ) في القضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة ٦/٤ تنص على تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ ، ولما كان شرط السماح بالتأجير من الباطن يعتبر شرطاً جديداً إزاء أن أجرة المثل التي حددها الخبير إنما حددها دون اعتبار لهذا الشرط أي باعتبار أنه لم يكن موجوداً في أبريل سنة ١٩٤١ ، لما كان ذلك غلابد من تقويم مقابل لهذا الشرط ، والمحكمة لا ترى تقويماً أفضل من ذلك الذي ذهب إليه الخبير بمبلغ ٣ جنيه و ١٠٠ مليم فهو في حدود نسبة معقولة هي ٥٠٪ من الأجرة المحددة .. ولا محل لاعتراض المدعى عليه على تقدير هذا المقابل وطلبه إعادة المأمورية الى الخبير حتى يقدره على أساس الاجراءات من الباطن الحاصلة فعلاً في عين النزاع إذ أن هذا مردود عليه بأن الحاصل فعلاً لا يصح اتخاذه قياساً ، فإن كان فيه غنم فلان المدعى كان معرضاً ، وهو معرض فعلاً في أي وقت ، لغرم هو اضاءة فرصة التأجير من الباطن . فيصبح ملتزماً بمقابلته دون كسب له ، فالغرم بالغنم ... » .

وأيضاً مصر الابتدائية ٢١ أبريل ١٩٥٦ ( الدائرة الرابعة ) في القضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه قول المحكمة : « وبما أنه يتضح مما تقدم أن المدعى يسلم بأن عقد الايجار مصرح فيه بالتأجير من الباطن ، وقد اتضح من محضر الحجز المؤرخ ٢٣ يونيو ١٩٥٥ أنه وجدت عدة مكاتب بحجرات الشقة مما يقطع بأن التصريح لم يكن صورياً بقصد رفع الأجرة كما ذكر المدعى ، وإنما تصريح حقيقي لا شائبة فيه .

» وبما أنه لما تقدم تكون زيادة الأجرة قد قبلها المدعى نظير ما يعود عليه من ربح مادي وهي مقدرة في حدود الأجرة القانونية مراعاة لهذا الظرف بدليل أن المدعى لم يرفع دعواه الا بعد الحكم بطرده وبعد اخراجه من العين ولذا تكون الدعوى خليقة بالرفض . »

المحكمة (٨١) ، ويجوز للمحكمة أن تجرى بنفسها هذا التقويم عند

= وقضت محكمة النقض بأن الترخيص للمستأجر في التأجير من الباطن بعد أن كان محروما منه يعتبر مزية جديدة يوليها المؤجر للمستأجر شأنها شأن التحسينات التي يدخلها على العين المؤجرة فيصح تقويمها وإضافة مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة المحددة وفقا للقانون ١٢١/١٩٤٧ (نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦) .

ونقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ وقد جاء فيه أن إضافة مقابل هذه المزية إلى أجرة العين المؤجرة في ابريل ١٩٤١ يجعل الأجرة المزیدة بهذا المقابل هى أجرة الأساس فى شهر ابريل ١٩٤١ . فإذا كانت العين مؤجرة لتكون محلا تجاريا استحق المؤجر فوق ذلك — الزيادة فى الأجرة المقررة فى إيجارات المحلات التجارية ( وهى تصل إلى ٦٥ ٪ من الأجرة الأساسية ) . وقررت المحكمة فى حكمها المذكور أنه لا يسوغ القول بأنه لا يجوز الجمع بين زيادة الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادة التأجير لأغراض تجارية ، لأن حظر الجمع إنما يقتصر على حالتى الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة ، الأمر المنتفى فى واقع الدعوى ، إذ الثابت فى عقد الإيجار أن الإذن بالتأجير من الباطن جاء مجردا ولم يرخص فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ، ولم يدع الطاعن أنه أجرها كذلك . لما كان ما تقدم ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد انتهى فى حدود سلطته الموضوعية إلى أن تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ، ولم يتخذ ذريعة للتحايل على القانون وأنه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وإنما أضاف فى مقابل مزية التأجير من الباطن الممنوحة للمستأجر استنادا إلى تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول ابريل ١٩٤١ ولم يجر العرف فى هذا التاريخ بمنحه للمستأجر ، وكان الثابت أنه مع إضافة نسبة الستين فى المائة الخاصة بالاستغلال التجارى لم يتجاوز الحكم فى تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين فى المائة باعتباره الحد الأقصى على ما سلف بيانه ، فإن النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس .

وفى هذا المعنى أيضا بالنسبة لتقويم مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ .

وأنظر فى المقارنة بين ترخيص المالك للمستأجر فى التأجير من الباطن وبين إجازة القانون للمستأجر فى التأجير من باطنه مفروشا بدون إذن المالك نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٠٣ — ٧٨ . وقد جاء فيه أنه لا يسوغ انزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على المزية المضافة إلى المكان المؤجر فى صورة إذن للمستأجر فى تأجيره من الباطن .

(٨١) مصر ( الدائرة ١٤ ) فى ٣٠ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٧٤ =



## ذلك بأهل الخبرة (٨٣) .

وتستحق هذه الزيادة سواء استعمل المستأجر رخصة التأجير من الباطن أو لم يستعملها (٨٤) ، ما لم يثبت أن هذا الترخيص كان سوريا بقصد زيادة الأجرة احتيالا على القانون كما سيجىء فيما يلى ، ويجوز للمؤجر أن يتنازل عن هذه الزيادة صراحة أو ضمنا ، اذ ليس في هذا

---

= سنة ١٩٦٢ ، مصر ( الدائرة الاولى ) في ٢ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٦١ ، ومصر ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٦ سنة ١٩٥٧ ، ونقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٠٣ — ٧٨ وقد جاء فيه أن ميزة التأجير من الباطن التى يخولها المؤجر للمستأجر لا تسرى عليها العلوة التى يقررها القانون لما يرخص هو للمستأجر في تأجيره مفروشا دون إذن المالك .

(٨٥ و ٨٢) نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٢٧ سنة ٤٣ ق .

(٨٣) ويلاحظ أن الزيادة التى نصت عليها المادة الرابعة بنسبة ٧٠٪ هى بالنسبة الى الأماكن التى تؤجر بقصد استغلالها مفروشة ، فلا تستحق لمجرد الترخيص بالتأجير من الباطن . ولكن يمكن أن تعتبر حداً أقصى لتقويم هذا الترخيص كما سيجىء فى المتن ( فى هذا المعنى نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ ) ، مصر ( الدائرة ١٤ ) فى ٣٠ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٢ وقد قوم هذا الترخيص بنسبة ٣٣ ٪ من الاجرة ، وايضا مصر ( الدائرة الاولى ) فى ٢ ديسمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٣٨٠ سنة ١٩٦١ ، مصر الدائرة الاولى ١٣ نوفمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢١٨٥ سنة ١٩٦٧ وقد قوم هذه الرخصة بنسبة ٤٠٪ من الاجرة .

(٨٤) نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ وقد جاء منه انه اذا كان الحكم المطعون فيه اتخذ من مجرد عدم الاتفاق على مقابل الميزة الاضافية عند التصريح للمستأجر بالتأجير من الباطن قرينة تفيد بذاتها منحها دون مقابل ، مع أن مجرد خلو التصريح بالتأجير من الباطن من ايراد مقابله لا يمنع من الاتفاق عليه فيما بعد ، ولا بحول دون المؤجر والمطالبة به امام القضاء لتقييمه واطلاق القول بأن عدم تحديد المقابل يعنى التنازل عنه لا يصلح مبررا لقضاء الحكم فى هذا الخصوص ، ويكون النعى عليه بالفساد فى الاستدلال فى محله .



النزول مخالفة للنظام العام (٨٥)، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذه الرخصة وأن يعفى نفسه بآرائه المنفردة من دفع مقابلها (٨٦) .

ولكن ماذا يكون الحكم لو أن عقد أبريل ١٩٤١ كان يخول المستأجر حق التأجير من الباطن ؟ يظهر بادية الرأي أن الحكم يجب أن يختلف باعتبار أن المستأجر الجديد المرخص له في التأجير من الباطن لا يستفيد من ميزة لم تكن مقررة في عقد أبريل ١٩٤١ وأن الأجرة التي كانت محددة في ذلك العقد هي التي يجب أن تعد الأجرة الأساسية دون أي زيادة عليها .

غير أنه بامعان النظر في أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يبين أن المشرع عندما قرر امتداد العقود الجارية وتثبيت أجرة الأماكن المؤجرة عند حد معين رأى أن يهدر في مقابل ذلك ما كان مقررا في عقود الايجار الأصلية من حق للمستأجر في التأجير من الباطن ، إذ نص في المادة الثانية من القانون على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ... الا ... » إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير . ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا إذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ . وهذا النص يدل على أن المشرع ثبت الأجرة على أساس الأجرة المتفق عليها في عقد أبريل سنة ١٩٤١ مع اهدار رخصة التأجير من الباطن التي كان ذلك العقد يخولها المستأجر بوجه عام ، فيكون اتخاذ هذه الأجرة أساسا مراعى فيه انعدام الحق في التأجير من الباطن . فاذا وافق المؤجر على منح المستأجر هذا الحق باذن كتابي صريح وقت التأجير من الباطن — أو بموجب تصريح عام نص عليه في عقد اجارة

---

(٨٥) سبق مع الهامش ٨٢ .

(٨٦) نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ —

٨٥٩ — ١٥٠ ، وايضا ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٠٣ —

لاحق لآخر ديسمبر ١٩٤٣ — فإنه يخول المستأجر مزية تعتبر قيمتها غير داخلية في ضمن الأجرة التي عدها المشرع أجره الأساس ، ويكون من حقه أن يقومها وأن يضيف قيمتها الى هذه الأجرة ليتكون من مجموعهما ما يعد أجره الأساس في هذه الحالة وتضاف اليه الزيادة القانونية بحسب الفئات المختلفة (٨٧) .

ولا يغير من الأمر شيئاً خلو المادة ٢٣ فقرة (ب) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ومن بعدها المادة ٣١ فقرة ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ من مثل نص المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يقضى بأن « لا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » ، لأن المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ اذ قضتا باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة في القانون ١٩٤٧/١٢١ تعتبر كل منهما في حينها أنها قضت باستمرار العمل بجميع أحكام هذا القانون الأخير التي تسهم في تحديد الأجرة وبالقدر الذي تسهم به في ذلك ، لأنه ظاهر مما تقدم أن نص المادة ٢ المشار اليه كان له أثر في تحديد أجره الأساس في حالة الترخيص بالتأجير من الباطن .

وجدير بالتنويه أن مجرد الترخيص من جانب المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن يختلف عن رخصة التأجير مفروشا المقررة للمستأجر

---

(٨٧) وكذلك اذا خول المؤجر المستأجر حق النزول عن الايجار بعد أن لم يكن مرخصاً له به في الاجارة التي كانت سارية في شهر الاساس ، فان هذه المزية يجب أن تقوم وأن يضاف مقابل الانتفاع بها الى اجرة الاساس . واذا وافق المؤجر على نزول المستأجر عن الايجار مرة واحدة عند حصول هذا النزول ، فلأن هذه المزية تكون فورية غير مستمرة أو متكررة ، فيجوز تقويمها بثمن يدفع مرة واحدة ، لا بزيادة مستمرة في الاجرة ، وهذا ما يحدث عادة عند موافقة المؤجر على بيع المستأجر الجديك الذي انشأه في العين المؤجرة حيث يتقاضى المؤجر ثمن موافقته على النزول عن الايجار وتبقى الاجرة على حالها ( انظر نبذة ١٥٤ مكرر ) .

بمقتضى القانون ودون اذن المالك ، فلا تسرى في الحالة الأولى العلوة القانونية التى تستحق للمؤجر بمقتضى القانون في الحالة الثانية كالعلوة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (٨٧مكرر) .

ويلاحظ أن المشرع نفسه قد جعل لرخصة التأجير من الباطن قيمة مالية في حالة خاصة ، هى الحالة التى تكون فيها العين قد أجرت بقصد استغلالها مفروشة ، اذ أن استغلال العين مفروشة يكون في الغالب بتأثيثها وتأجيرها من الباطن مع أثاثها . وفى هذه الحالة أباح المشرع ( في المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ) للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، فيصح الاستئناس بهذه النسبة باعتبارها حداً أعلى لما تقوم به رخصة التأجير من الباطن (٨٨) ، على أن يراعى في تحديد مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن مدى هذا الترخيص . فان كان شاملاً العين المؤجرة كلها ، فانه يقوم بأكثر مما لو كان مقصوراً على بعضها فقط كغرفة واحدة أو أكثر . فإذا كانت الأجرة القانونية العادية للمكان المؤجر ٢٠ جنيهاً مثلاً وهو يشتمل على خمس غرف وقوم الترخيص بالتأجير من الباطن بنسبة ٥٠٪ من الأجرة العادية ، فان الترخيص بتأجير العين كلها من الباطن يخول للمؤجر في مقابل ذلك حق اضافة عشرة جنيهاً على الأجرة الأصلية . أما ان كان الترخيص مقصوراً على غرفة واحدة أو غرفتين فقط ، لم يستحق المؤجر اضافة أكثر من جنيهين أو أربعة جنيهاً . والقول بغير ذلك يفقد المستأجر الأصلى كل قيمة لمزية التأجير من الباطن .

ومتى تقرر أن مجرد الترخيص بالتأجير من الباطن يجب أن يقوم

---

(٨٧مكرر) نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ —

١ — ٤٠٣ — ٧٨ .

(٨٨) نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ ، ونقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٣٦ سنة ٤١ ق .

وأن تقابله زيادة في الأجرة ، تعين القول بأن هذه الزيادة تسرى أيضا على المستأجر من الباطن في علاقته بالمؤجر من الباطن ، فيجوز في المثل الوارد في هامش ٨٠ الاتفاق بين المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن على أن الأجرة ١٤ جنيها تضاف إليها الزيادة القانونية ولا يجوز للأخير أن يطلب خفضها الى عشرة جنيها + الزيادة القانونية باعتبار أن هذه القيمة هي أجرة المثل وأن هذه الأجرة هي التي يلزم بها سواء كانت الإجارة صادرة إليه من مؤجر أصلي أو من مؤجر من الباطن ، لأنه متى قبل أن يستأجر من الباطن التزم على الأقل بالأجرة التي يلتزم بها المؤجر من الباطن قبل المؤجر الأصلي (٨٩) ، بل نرى أنه يلتزم بأكثر من هذه الأجرة بالقدر البذي يكفي لتعويض المؤجر من الباطن عن الزيادة التي يدفعها في مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن فيما لو أنه لم تتح له فرصة استعمال هذا الترخيص (٩٠) .

(٨٩) في هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ٢٠ أبريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٨٢٠ سنة ٩١ ق .  
(٩٠) قرب في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ١٩ ) ١٥ ينساير ١٩٥٦ في القضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ كلى القاهرة المشار اليه في هامش ٨٠ ص ٢٣٩ وقد جاء في نهاية تلخيصه أنه « اذا كان في الايجار من الباطن غنم للمؤجر من الباطن فلأن الأخير كان معرضا ، وهو معرض فعلا في أى وقت ، لغرم هو اضاءة فرصة التأجير من الباطن ، فيصبح ملتزما بمقابله دون كسب له . فالغرم بالغنم » انظر ما سيجيء في نبذة ٣٥ ص ٢٢٩ ، وقرب عكس ذلك السنهورى ج ٦ ص ٩٣٠ .  
وهذا بخلاف نسبة ٧٠٪ التي قررتها المادة ٢٨ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مقابل التأجير من الباطن مفروشا ، فان هذه الزيادة لا تستحق للمؤجر الاصلى الا عن مدة التأجير من الباطن مفروشا في الحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر الاصلى هذا التأجير ( استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٣١ مارس ١٩٧٤ ) . وانظر في المقابلة بين هذه الزيادة والزيادة التي نصت عليها المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ٨٥٩ - ١٥٠ الواردة اسبابه فيما يلى في نبذة ٣٥ ( وقارن ذلك بالزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ على الاماكن المؤجرة مفروشة بنسبة تتراوح بين ١٥٪ و ٤٠٪ ووجه الاختلاف في طبيعة هذه الزيادة الاخيرة والزيادة المقررة بالقوانين السابقة ) في تعليق لنا على حكم نقض مدنى في مجموعة الابحاث المهداة من كلية الحقوق جامعة القاهرة الى ذكر الاستاذ الدكتور السنهورى بمناسبة مرور أربعين عاما على صدور التقنين المدنى الخالى سنة ١٩٩٠ .



على أنه لا بد في كل ذلك من أن يكون الترخيص في التأجير من الباطن جدياً أي غير صوري ، لأنه متى ثبت أنه لم يقصد به الا احتيال على القانون لرفع الأجرة ، فلا يعتد به ويكون رفع الأجرة باطلاً (٩٠ مكرر) .

وكذلك لا بد عند استعمال هذا الترخيص من أن تكون الاجارة الأصلية والتأجير من الباطن حقيقيين لأنه اذا ثبت أن الغرض من كلتا الاجارتين انما هو تمكين المؤجر الأصلي من التحايل على القانون لزيادة الأجرة على المستأجر الحقيقي الذي سمي مستأجراً من الباطن وجب أن يرد عليه قصده وتحسب له أجرة المثل دون اقامة أي وزن للترخيص بالتأجير من الباطن .

وانما لا بد في ذلك من التمسك بصورية الاتفاق على التأجير من الباطن أمام محكمة الموضوع ولا يجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض (٩١) .

٣١ — اضافة مقابل لتحسين صقع المكان المؤجر — ونظرا لأن التشريعات الاستثنائية قد استمر العمل بها حتى الآن مدة طويلة ، ولأن الأجرة المتخذة فيها أساسا لتحديد الأجرة القانونية هي أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أي الأجرة التي كانت سارية منذ أكثر من ٤٠ سنة ، ولأن الدولة قد قامت خلال هذه المدة بتنفيذ مشروعات عمرانية كبرى مثل مشروع كورنيش النيل ومشروع توسيع شارع بورسعيد ومشروع توسيع شارع شبرا وغير ذلك من المشروعات سواء في القاهرة أو في غيرها من المدن ، ونظرا لتضاعف سكان بعض المدن كالقاهرة في هذه الفترة وامتداد رقعتها وسريان العمران الى أطراف منها كانت الى عشرين

---

(٩٠ مكرر) نقض مدني ١٤ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤١/٥٦٢ ق  
مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ .  
(٩١) نقض مدني ١٤ ابريل ١٩٧٦ في مجموعة احكام النقض ٢٧ —  
٩٣٦ — ١٧٨ .

سنة خلت تكاد تكون خالية ، فقد حدث أن تغير خلال هذه المدة صقع الكثير من الأماكن التي يسرى عليها التشريع الاستثنائي تغييرا كبيرا رفع من قيمتها ومن منفعتها ومزاياها أضعافا بحيث اذا بيعت اليوم أرضها وحدها بيعت بأضعاف ما تباع به الأماكن التي كانت مماثلة لها في القيمة وفي الصقع في أبريل ١٩٤١ والتي لم يطرأ عليها مثل هذا التغيير ، وذلك نتيجة لتحسن صقعها هذا التحسن الكبير . أفىكون من العدل أن تبقى أجرتها الأساسية هي الأجرة التي كانت مؤجرة بها في أبريل ١٩٤١ أى قبل أن يتحسن صقعها هذا التحسن الذى ضاعف من قيمتها ، أم أن العدالة تقتضى أن يضاف فى حساب أجرتها الأساسية مقابل لتحسين صقعها وهو لا يعدو أن يكون مقابلا لمزايا أصبح يستمتع بها المستأجر الحالى ولم يكن لها وجود فى شهر أبريل ١٩٤١ الذى اعتبرت أجرته هى الأساس الذى يتخذ لحساب الأجرة القانونية الجائر الاتفاق عليها الآن ؟

وهناك صورة أخرى من صور التصقيع العارض تحققت فى مدينة الاسماعيلية ابان الحرب العالمية الثانية ، فقد ذخرت هذه المدينة اذ ذاك بجيوش بريطانيا العظمى وحليفاتها واستأجرت هذه الجيوش الكثير من مبانى المدينة ونشطت فيها بسبب ذلك الحركة التجارية وتضاعفت أرباح التجار والصناع والعمال عدة أضعاف وتحولت بعض أحيائها فخصارت مركزا لهذه الحركة التجارية الكبيرة ، فاشتد الاقبال على استئجار الأماكن الواقعة فى هذه الأحياء وارتفعت بالتالى أجرتها بما يتناسب وما كان يدره استغلالها حتى أصبحت أجرة الدكان الذى كان يؤجر فى أبريل ١٩٤١ بجنيه واحد أو جنيهين عشرة جنيهاً أو خمسة عشر جنيهاً ، وكان هؤلاء المستأجرون يدفعون الأجور المتفق عليها عن طيب خاطر نظرا لما كانوا يجنونونه من ربح وافر . فلما انتهت الحرب وأخذت تلك الجيوش الأجنبية ترحل عن المدينة تدريجيا ، وبخاصة لما تم رحيل هذه الجيوش عقب اتفاقية الجلاء ، انحسرت موجة الرواج المذكورة وتناقصت الأرباح وخفضت أجور تلك الأماكن بالاتفاق بين المؤجرين

والمستأجرين تبعاً لذلك ووفقاً لقانون العرض والطلب ، وحينئذ فقط فكر بعض المستأجرين في التمسك بالتشريع الاستثنائي لخفض أجور الأماكن المذكورة إلى الحد القانوني محسوباً على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، ليس بالنسبة إلى المستقبل فحسب بل أيضاً بالنسبة إلى الماضي كله بما في ذلك فترة الرواج المشار إليها ، وطلبوا استرداد ما دفعوه زائداً عن الأجرة القانونية خلال مدة بلغت أحياناً عشر سنوات ، وبلغت الفروق المطلوب استردادها من مالك المنزل الواحد عدة ألوف من الجنيهات تربو أحياناً على ثمن المنزل كله ، وعرض الأمر على المحاكم وكان يتعين عليها أن تفصل فيه (٩٢) . فان تقيدت بأجرة شهر أبريل

(٩٢) انظر الدعاوى أرقام ٧٦ و ٧٧ و ٧٨ مدنى كلى الاسماعيلية المرفوعة من احمد مرسى الغريابى وآخرين ضد السيد نقولا تيودورويولو والمحكوم فيها من محكمة بورسعيد الابتدائية بتاريخ ٢ نوفمبر ١٩٥٥ بتخفيض اجرة ثلاثة دكاكين من ١٣ جنيه الى ٦ جنيه و ٣٤٢ مليم ومن ٢٠ جنيه الى ١١ جنيه و ٢٠٠ مليم ومن ٢٢ جنيه و ٥٠٠ مليم الى ١٢ جنيه و ٨٠٠ مليم استناداً الى اجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ وبعد اضافة مقابل التعديلات والتحسينات المادية التى ادخلها المالك . ولكن هذا الحكم رفع عنه استئناف رقم ٢٤ مدنى سنة ٨ ق المنصورة باعتبار أنه فصل فى مسائل ليست كلها مما يعتبر ناشئاً عن تطبيق التشريع الاستثنائى الذى كان يقضى فى ذلك الوقت بعدم جواز الطعن فى الاحكام التى تفصل فى منازعات ايجارية ، وقبل الاستئناف وقضت فيه محكمة استئناف المنصورة بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ بجواز الاستئناف وقبوله شكلاً وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف والحكم برفض دعاوى المستأنف عليهم مع التزامهم بالمصاريف الخ . . . غير أن محكمة الاستئناف يظهر أنها تخرجت من أن تأخذ فى أسبابها بالتعليل الذى أوردها فى المتن ، فراححت تتلمس أسباباً أخرى مختلفة لا تصلح فى نظرنا لبناء حكمها الذى لا نشك فى أن العدالة هى التى أملت عليها ، فقالت أن سكوت المستأنف عليه الثانى عن المنازعة فى القيمة الاجارية منذ سنة ١٩٤٤ وقبول المستأنف تخفيض القيمة الاجارية لما اضطربت الاحوال بالاسماعيلية وشكر المستأنف عليه المذكور للمستأنف على هذه المنحة ، كل ذلك يقطع بعدم جدية طعن المستأنف عليه المذكور فى قانونية الاجرة ، هذا فضلاً عن أنه لم يذكر سبباً معقولاً لسكوته عن المنازعة طوال هذه المدة ولم يطعن على عقد الايجار بأى طعن يبطله قانوناً كما لم يطعن على عقود الاتفاق اللاحقة لعقد الايجار والتى تؤيد قانونية الاجرة المتفق عليها بأى طعن يبطلها ، ومن ثم تكون دعواه بطلب تخفيض الاجرة قائمة على غير أساس .



= نقول أن هذه الأسباب لا تصلح لبناء الحكم لأنه كان ثابتاً من واقعة الدعوى أن المستأنف عليه المذكور قدم عقد إيجار صادر من المؤجر نفسه عن العين ذاتها عن مدة يدخل فيها شهر إبريل ١٩٤١ وثابت به أن الأجرة المسماة فيه هي دون الأجرة المتفق عليها في عقده بكثير وثبت أنه لم يحصل على العقد المذكور إلا أخيراً ، فالقول بأن سكوته يفيد عدم جدية المنازعة ليس صحيحاً وإنما الصحيح هو أن الأجرة التي دفعها هي الأجرة القانونية بحسب ما أوردناه في المتن وأنه لا زيادة فيها .

وفي قضية أخرى رفضت محكمة أسوان الاتدائية صراحة أن تأخذ بما ذهبنا إليه في المتن وكانت وقائع القضية تلخص في أن مالكا أجر في سنة ١٩٦٣ مكاناً يقع على ناصية شارعين من شوارع مدينة أسوان اللذين شملهما التوسيع في العهد الأخير ، فأصبحتا شارعين رئيسيين فضلاً عن ازدهار العمران في مدينة أسوان كلها بسبب مشروعات الثورة وذلك بأجرة شهرية قدرها ١٠ جنيهات ، فطلب المستأجر تخفيض الأجرة إلى ٢٠٥ قرشاً شهرياً وأثبت أن المكان ذاته كان مؤجراً في سنة ١٩٥٠ من والد المدعى عليه إلى شخص آخر بهذه القيمة الأخيرة ، وتمسك المدعى عليه بأن زيادة الأجرة راجعة إلى تحسين صقع المخل بسبب العمران في مدينة أسوان وإضافة قيمة مقابل التحسين لهذا المحل نظراً لتوسيع شارعى عباس فريد وإبطال التحرير وإضافة مقابل التصريح باستعمال المكان مقهى .

ورفضت المحكمة الأخذ بدفاع المدعى عليه وقضت بتخفيض الأجرة إلى ٢٠٥ قرشاً شهرياً وقالت في ذلك :

« أنها لا ترى مبرراً لزيادة هذه الأجرة ( الواردة في عقد المستأجر السابق المؤرخ ١٩٥٠/٦/١ ) التي لم يختلف عليها الطرفان أصلاً ، بمقولة أن صقع العين قد تحسن بسبب زيادة العمران في مدينة أسوان لأن هذا القول يؤدي بدهشة إلى عدم أعمال أحكام التشريع الاستثنائي على مدينة أسوان كلها لأن العمران قد شمل هذه المدينة بأسرها وتأثرت تأثراً واضحاً بأمجاد الثورة ، كما يؤدي هذا القول أيضاً إلى تعطيل أحكام هذا التشريع بالنسبة إلى غالبية مدن الجمهورية العربية المتحدة التي ازدهرت كلها واتسع نطاق العمل فيها والتصنيع ، ومن ثم فإن هذا الوجه من أوجه دفاع المدعى لا يقوم على أساس منطقي قانوني سليم . وبالنسبة للقول بأنه قد تصرح للمدعى باستعمال العين مقهى إذا كان ذلك لا يضر بسلامة العين فإن هذه الإضافة لا يمكن بحال أن تؤدي إلى رفع الأجرة من ٢٠٥ قرش إلى عشرة جنيهات في حين أنها تحصيل حاصل في نظر القانون ، إذ من المقرر أن للمستأجر الحق في استغلال العين المؤجرة بشرط عدم الإخلال بالتزاماته التعاقدية وعدم الإضرار بالمؤجر ، وإضافة المدعى عليه إلى عقد الإيجار شرطاً هو في حقيقته منصوص عليه في القانون وتزيد لنص قانوني ، ومن ثم فلا يجوز أن تضاف أجرة في مقابل إثبات هذا الشرط ، فضلاً عن أن الزيادة الكبيرة في الأجرة لمجرد إضافة هذا الشرط تؤكد أن المقصود به مجرد =



١٩٤١ جيكمت على الملاك برد مبالغ باهظة قد لا تفي بها أملاكهم . وان أرادت أن تتفادى ذلك ، تعين عليها أن تجد لها مخرجا قانونيا منه .

وظاهر أن العدالة تأبى أن يتفرد المستأجر دون المؤجر بمزايا التصقيع المستمر أو العارض ، ولا سيما أن المؤجر هو الذى يتحمل الغرم وحده فى الحالة العكسية أى فى حالة انحطاط الصقع أو تحول العمران عن الجهة التى فيها المكان المؤجر ، اذ يبادر المستأجر حينئذ الى انهاء العقد تخلصا من هذا الغرم (٩٣) . وقد نص القانون المدنى ذاته فيما يتعلق بأجرة الحكر على أن لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير فى أجرة المثل حدا يجاوز الخمس زيادة أو نقصا ، على أن يكون قد مضى ثمانى سنوات على آخر تقدير ( المادة ١٠٠٤ مدنى ) ، فمن باب أولى يكون من حق المؤجر أن يزيد فى الأجرة التى تحسب على أساس أجرة المثل فى أبريل ١٩٤١ كلما طرأت على العين المؤجرة تحسينات فى الصقع من شأنها أن تجعل أجرة مثيلتها — ان وجدت — مصقعة فى أبريل ١٩٤١ أكثر من أجرة مثيلتها قبل التصقيع .

هذا فوق أن قوانين الضرائب الحديثة قد فرضت على الملاك الذين

---

= التحايل على احكام القانون الاستثنائى ويتعين على هذه المحكمة منع هذا التحايل اعمالا لروح التشريع الاستثنائى وحكمته .

( اسوان الابتدائية ١٧ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٥٥/١٩٦٥ ايجارات كلى اسوان ) وقد ايدت محكمة استئناف اسيوط هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٦٠ سنة ٤١ ق بتاريخ ١٥ مارس ١٩٦٧ .

(٩٣) يرى الاستاذ السنهورى أن تغير صقع المكان المؤجر يجب ان يقام له وزن فى تحديد الاجرة زيادة ونقصا ، فيسمح بزيادة الاجرة تبعا لتحسن الصقع وينقصها تبعا لتدنيه ( السنهورى ج ٦ ص ٩٣١ و ٩٣٢ ) . ويذهب الاستاذ العطار الى عكس ذلك فلا يقيم وزنا لتغير الصقع زيادة او نقصا بصفة عامة ، ولا يجيز زيادة الاجرة الا فى مقابل فرض ضريبة تحسين ( العطار ص ١٠٦ ) .

نتحسن أملاكهم بسبب تنفيذ المشروعات المعامة ضريبة تحسين بنسبة عالية ، فليس من العدل أن يقع هذا الغرم على الملاك وأن ينفرد المستأجرون بالانتفاع بهذا التحسين دون مقابل ودون أن يجوز للملاك إنهاء العلاقة التأجيرية والانتفاع بأملاكهم وما أصابها من تحسين (٩٤) .

ولسنا نرى من الوجهة القانونية صعوبة في الأخذ بما تقتضيه العدالة ، ذلك أنه من المسلم أن الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب الأجرة الجائز الاتفاق عليها الآن هي الأجرة الفعلية لنفس المكان أو أجرة مثله في أبريل ١٩٤١ ، وأن الأجرة الفعلية أو أجرة المثل هذه مفروض فيها أنها قد خدعت في مقابل المزايا التي كانت موجودة وكان ينحق للمستأجر أن ينتفع بها في أبريل ١٩٤١ ، وأنه يجب أن يضاف إليها مقابل لكل ميزة جديدة أو لكل التزام يلتزم به المؤجر الآن زيادة على الالتزامات التي كان يلتزم بها في أبريل ١٩٤١ ، ولا شك في أن التصحيح المستمزم أو العارض — كما في الرواج الوقتي الذي أصاب مدينة الاسماعيلية بسبب ازدحامها بالجيوش الأجنبية في ابان الحرب العالمية الثانية وما بعدها — يتيح للمستأجر الحالي مزايا قيمة لم يكن لها وجود في ابريل ١٩٤١ ، فلم تقوم في الأجرة الفعلية التي تم الاتفاق عليها في ذلك التاريخ ، فيجب تقويمها وإضافة قيمتها الى تلك الأجرة الفعلية لكي يتكون من جملتهما الأجرة التي تتخذ أساسا للأجرة التي يجوز الاتفاق عليها طبقا للتشريع الاستثنائي (٩٤ مكرر) .

(٩٤) قرب حكم مصر — الدائرة ١٣ — بتاريخ ١٦ مارس ١٩٥٥ المشار اليه في هامش ٥٠ .

ويكاد الإجماع أن يكون منعقدا على ذلك في حالة فرض ضريبة تحسين ( انظر في هذا المعنى السنيهورى ج ٦ ص ٩٣١ و ٩٣٢ ، العطار ص ١٠٦ ) ، ونقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧٥ و ١٧٦ سنة ٤٦ ق .

(٩٤ مكرر) وفي هذا المعنى أيضا الاستاذ السنيهورى ج ٦ ص ٩٣١ وهو يذهب الى وجوب تطبيق هذا المبدأ نزولا في الحالة العكسية ، أى الحالة =

واذا لم تكن هناك أجره فعلية في أبريل ١٩٤١ أو تعذر اثباتها ،  
وتعين الرجوع الى أجره المثل ، فلا شك في أن ما طرأ على العين من  
تصقيع يجب أن يعد من عناصر المماثلة التي تراعى في تقدير أجره المثل .  
فاذا كانت العين ذات واجهة واحدة تقع في حارة ضيقة لا يجاوز عرضها  
ستة أمتار أو ثمانية ثم صارت لها واجهة جديدة تقع على كورنيش النيل ،  
تعين في تقدير أجره المثل لهذه العين أن يبحث عن مثل لها ذي واجهتين  
في سنة ١٩٤١ احدهما تقع على طريق يعادل في سعته وفي جماله وموقعه  
طريق الكورنيش الجديد ، ولا يجوز الوقوف في ذلك عند حد أجره مثل  
لها في سنة ١٩٤١ ذي واجهة واحدة في حارة ضيقة كما كانت عليه هذه  
العين في سنة ١٩٤١ . هذا ما تقتضيه المماثلة التي نص عليها القانون  
كما تقتضيه العدالة على الوجه الذي تقدم ، فلا نرى داعيا للتحرج من  
الأخذ به .

غير أن هذا الرأي لم يصادف قبولا من محكمة النقض فقضت  
ببعكسه في حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ نوفمبر سنة ١٩٨٤ في الطعن  
رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ ق حيث قررت : أنه لما كانت المادة ١/٤ من  
قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى قد حددت نسبة  
الزيادة التي يجوز للمؤجر أن يزيدها على أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١  
أو على أجره المثل في هذا الشهر للمحال التجارية بواقع ٤٥٪ إذا كانت  
الأجرة المتفق عليها أو أجره المثل لا تجاوز خمسة جنيهات شهريا ،  
كما نصت الفقرة الثانية من ذات المادة على أن يدخل في تقدير الأجرة  
المتفق عليها أو أجره المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن

---

= التي ينخفض فيها صقع المكان المؤجر ، كان يكون واقعا في شارع تجارى  
هام فتتحول التجارة من هذا الشارع الى شارع غيره في منطقة أخرى ،  
فيلزم تقدير أجره مثل المكان المؤجر في هذا الصقع المنخفض في شهر ابريل  
سنة ١٩٤١ ثم اجراء الزيادة القانونية على أساس هذا التقدير ، ( المرجع  
ذاته ص ٩٣٢ ) .

وقارن عكس هذين الرايين العطار ص ١٠٦ .

وارداً في العقود قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجز العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر بما مؤداه أن هذا النص يواجه حالة ما إذا زيدت التزامات المستأجر الحالي عما كانت عليه في شهر ابريل سنة ١٩٤١ بما يعادلها من التزامات على المؤجر فتقوم هذه الزيادة وتطرح من الأجرة ، وتقابل ذلك حالة ما إذا زيدت التزامات المؤجر عما كانت عليه في هذا الشهر وترتب عليها أن زادت مزايا المستأجر ، فتقوم هذه الزيادة وتضاف الى الأجرة ، كما في حالة الاصلاحات والتحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة وترتب ميزة للمستأجر وتزيد انتفاعه بها . وقد قصد المشرع من ذلك أن يعيد التوازن بين حقوق المؤجر وحقوق المستأجر ، فنص على تقويم كل شرط أو التزام جديد يشكل عبئاً على عاتق أحد المتعاقدين في حساب الأجرة . لما كان ذلك ، وكان القول بصقع المكان لا يعتبر شرطاً أو التزاماً جديداً يفرض على المؤجر أو المستأجر ، ومن ثم فلا يسوغ قياس الزيادة في صقع المكان على التحسينات والاصلاحات التي تشكل عبئاً على عاتق أحد المتعاقدين إذ من المقرر أن قوانين ايجار الأماكن من القوانين الاستثنائية والتي يتعين تفسيرها في أضيق الحدود .

### ٣٢ — تقويم المزايا غير اللصيقة بالعين لا يرد عليه قيد —

وكما يصح أن يدفع المستأجر زيادة في الأجرة مقابل الاصلاحات والتحسينات التي تدخل على العين المؤجرة ، كذلك يصح أن يلتزم بمقابل بعض المزايا الأخرى كاستعمال التليفون واستهلاك المياه والكهرباء واستخدام الفراش والبواب والكاتب . الخ . غير أن هذه المزايا الأخيرة مزايا لها كيائها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ، وليست لصيقة بالعين كما هو شأن زيادة الانتفاع الناشئة من الاصلاحات أو التحسينات ، ولذلك يكون الاتفاق على مقابلها حراً (٩٤مكرر ثان) ،



لا يخضع فيه الطرفان الى أى رقابة قضائية (٩٥) شأنه فى ذلك شأن  
ايجار المكان مفروشا (٩٥ مكرر) • طالما لم يثبت أن القصد من الاتفاق  
على قيمة هذه المزايا هو التحايل على أحكام القانون فيكون عندئذ

= سنة ٥٠ ق ٧ يناير سنة ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣  
— وقد أوردنا أسباب أولهما بالهامش رقم ٣ مكرر •

(٩٥) وقد قضت بذلك محكمة القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٢ )  
فى ٢٠ فبراير ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ حيث قررت أن هناك  
فى وقائع الدعوى عناصر أخرى جديدة الى جانب العين المؤجرة ذاتها كانت  
محل اعتبار من الطرفين وروعيت من جانبيهما وقت التعاقد وكان لها أثر  
ملحوظ فى تقدير الاجرة بمبلغ ١٢ جنيه و ٥٠ مليم بدلا من اجرة المثل المقدرة  
بستة جنيهات ، وتستشف المحكمة من هذا التعاقد ان ارادة الطرفين قد  
انصرفت الى تقويم هذه المزايا بمقدار الزيادة بين اجرة المثل والاجرة التى تم  
الاتفاق عليها ، ولا تملك المحكمة بعد هذا أن تدخل فى تقدير هذه المزايا  
وتقويمها ، اذ انها ليست لاصقة بالعين المؤجرة ذاتها كالاصلاحات التى  
يجريها المالك بالعين المؤجرة ومن الممكن استئجار العين بدونها وللطرفين  
المتعاقدين كامل الحرية فى تقويم هذه الزيادة وتقدير مقابل لها ولا دخل  
لاحد فى ذلك » .

وقضت به أيضا محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة الرابعة المدنية )  
بتاريخ ٢٠ ابريل ١٩٦٨ فى الاستئناف رقم ٣٨٢ سنة ٨٥ ق ،

وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة ( الدائرة الرابعة ) فى ٤ ابريل  
١٩٦٨ فى الاستئناف رقم ٤٢١ سنة ٨٥ ق .

وأيضا الدائرة ١٥ ايجارات فى ٢ نوفمبر ١٩٦٩ فى الاستئناف رقم ٧١٤  
سنة ٨٥ ق .

وأيضا من الدائرة ذاتها ( ١٥ ايجارات ) بتاريخ ١ مارس سنة ١٩٧٤  
فى الاستئناف رقم ١٩٦٩ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه وان كانت اجرة الشقة  
موضوع الدعوى وفقا للقانون ١٥ مليم ٤٠ جنيه وهو ما لا خلاف عليه بين  
الطرفين ، الا أن الذى تستخلصه المحكمة من عقد الايجار المبرم بينهما أن  
ارادة الطرفين قد انصرفت الى تقويم المزايا التى نص عليها فى العقد والتى  
تتمثل فى استعمال المنقولات التى تضمنها الكشف المرفق بالعقد ، فضلا عن  
مقابل استهلاك المياه والنور وتخويل المستأجر حق التاجير من البساطن  
بما يعادل الزيادة بين اجرة المكان والاجرة التى تم الاتفاق عليها ، ولا تملك  
المحكمة التعرض لتقدير هذه المزايا وتقويمها لكونها ليست لصيقة بالعين  
المؤجرة ذاتها ، وللطرفين كامل الحرية فى تقويمها وتقدير مقابل لها .

وقد طعن فى حكم ٢٠ ابريل ١٩٦٨ سالف الذكر بالنقض فى الطعن =

= رقم ٣٣٣ سنة ٣٨ ق وقضى في الطعن بتاريخ ٧ مايو ١٩٧٤ بنقض الحكم المطعون فيه في هذا الخصوص وقالت محكمة النقض في ذلك ما يلي :

« أنه لما كان قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ ينص في مادته الاولى على أن تسرى احكامه فيما عدا الاراضى الفضاء على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه اذا كان لقاضى الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى من الادلة المقدمة له ومن وزن هذه الادلة وتقديرها ، إلا أنه يخضع لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغى تطبيقه من أحكام القانون وكان الحكم المطعون فيه بعد أن أورد مضمون البيان الملحق بعقد الايجار والمتضمن المزايا الموجودة بالشقة موضوع النزاع وهى مدفأة وستارتان معدنيتان وطلاء حوائط ثلاث غرف بالزيت وتغطية حوائط الحمامين والمطبخ بالقيشانى ووجود عداد للنور وآخر للمياه وحق المستاجر في ايداع سيارته بجراج العمارة ، أورد بعد ذلك قوله ان الثابت مما تقدم ان هناك ميزات خاصة قد ألحقت بالعين المؤجرة مثار النزاع وهى حق المستاجر في ايداع سيارته بالجراج المعد لذلك بالعمارة وتركيب ستائر معدنية بها وفرشها بمشمع من نوع خاص ، وقد اتفق في عقد الايجار على أن هذه الميزات قد روعيت عند التأجير وأن الاجرة المسماة في العقد تعتبر كلا لا يتجزأ سواء استمر الانتفاع بتلك الميزات لم أستغنى عنها . ولا جدال في أن مثل هذه الميزات من شأنها أن تخرج العين المؤجرة من نطاق القانون ١٩٤٧/١٢١ وان من بين الميزات التى ألحقت بشقة النزاع ما هو غير لصيق بالعين المؤجرة ويمكن الانتفاع بها بدونه ، ومن ثم فإن مثل هذه الميزات المنفصلة عن العين والتى ألحقت بها في عقد الايجار والكشف المرفق به من شأنها ان تنأى بها عن نطاق تطبيق احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ فيما يتعلق بتحديد أجرتها ، ويتمين بحق الاعتداد بالاجرة المسماة في ذلك العقد وعدم المساس بها .

« ولما كان ذلك وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الايجار المقدمة صورته من الطاعن أن موضوع عقد الايجار هو شقة معدة للسكنى في عمارة المطعون ضده ، ولا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الأماكن المعدة للسكنى والتى تسرى عليها احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة أو المكملة له أن يكون المؤجر ( المطعون ضده ) قد خول المستاجر ( الطاعن ) بمقتضى العقد الحق في ايداع سيارته بجراج العمارة وفي الانتفاع بالستارتين المعدنيتين والمشمع المشار اليها في الحكم المطعون فيه ما دام الغرض الاساسى من الايجار على ما هو ثابت بالعقد هو المكان ذاته بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستاجر في العقد على النحو السالف الإشارة إليه هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر ولا يعدو أن يكون من قبيل الميزات الاضافية التى تعتبر بهذا الوصف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — في حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر في العين =

= المؤجرة قبل التأجير ، فيحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها الى اجرة الاماكن التى تحدد على الاسس التى قررها القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له .

« لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه وان لم يخرج فى تكييفه للعقد موضوع الدعوى عن أنه عقد إيجار مكان معد للسكنى ، ولم يعتبر المزايا المذكورة مقصودة لذاتها باعتبارها الغرض الاساسى فى التعاقد أو أن عقد الإيجار يختلط بعملية مالية أخرى مغايرة ، بل اعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر من حقوق مجرد مزايا ملحقة بالمكان المؤجر ، ألا أنه قضى على الرغم من ذلك بعدم خضوع اجرة الشقة مثار النزاع لاحكام القانون سالف الذكر تأسيسا على أن ما الحق بها من مزايا غير لصيق بها ويمكن الانتفاع بها بدونه فى حين أن ذلك ليس هو المناط فى تكييف العقد قانونا ولا اثر له فى تحديد طبيعته ، فان الحكم المطعون فيه يكون اخطا بذلك فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة الى بحث باقى اسباب الطعن » .

غير أنه يلاحظ على ما ذهب اليه حكم النقض هذا من اعتبار الميزات المستقلة غير اللصيقة بالعين فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير محل نظر لانه قياس مع الفارق ، إذ أن التحسينات المشار اليها تكون مندمجة فى العين المؤجرة لا يمكن فصلها منها ولا استقلالها عنها فتصبح من مكوناتها ويكون الانتفاع بها جزءا لا يتجزأ من الانتفاع بالعين ذاتها ، ويسرى على تعيين مقابل الانتفاع بها حكم مقابل الانتفاع بالعين ذاتها ، فيخضع للتحديد القانونى ، أما المزايا غير اللصيقة فتختلف عن التحسينات فى أن لها كيانها المستقل ويمكن فصلها عن العين ، فلا تسرى على تعيين مقابل الانتفاع بها أحكام تحديد مقابل الانتفاع بالمكان المؤجر ، شأنها فى ذلك شأن الاثاث الذى يزود به المكان الذى يؤجر مفروشا . ولا يهم بعد ذلك أن تكون تلك المزايا الإضافية غير اللصيقة بالعين عنصرا ثانويا بالنسبة للمكان المؤجر كما لا يهم أن يكون الاثاث عنصرا ثانويا بالنسبة للعين التى تؤجر مفروشة . وإنما المهم فقط أن تكون تلك المزايا أو ذلك الاثاث عنصرا حقيقيا وليس مجرد عنصر صورى أريد به ستر تحايل على القانون ( انظر ما تقوم فى نبذة ١٩ ) .

انظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ يناير ١٩٦٧ فى الطعن رقم ٦٢٤ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ وقد قرر أنه متى ثبت أن الإيجار مقابل ابواء السيارة بالجراج يشمل اجرة المثل ومقابل مزايا أخرى اختلطت باجرة المثل كدفع قسمة المباء المستهلكة واجرة الكهرباء واجور العمال القائمين بحراسة العربات والمتولين تنظيفها وثمان كلفة الادوات المستعملة فى ذلك وكذلك الاجرة المتفق عليها فى البند الثالث من عقد الإيجار تشمل اجرة مثل المكان المؤجر كما تشمل مقابل تلك المزايا الأخرى والتى لها كيانها المنفصل آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما ، وكان المطعون عليه لم يذهب الى أن تقوم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على القانون ، فان اتفاق =



للقاضي سلطة التقدير (٩٦) . وقد حكم بأن مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة في غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التي يستحق المؤجر مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية (٩٦ مكرر) .

**٣٢ مكرر — إضافة قيمة ضريبتى الدفاع والأمن القومى حتى تاريخ الغائهما —** فرض القانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧ على العقارات المبنية ضريبة دفاع بنسبة ٢٥٪ من الايجار السنوى للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ونص فى المادة الثانية منه على أن يقع عبء تلك الضريبة بالنسبة الى العقارات المبنية

= الطرفين على الاجرة المحددة لذلك فى العقد يعتبر هو شريعة المتعاقدين لاجوز المساس به . فإذا كان الحكم قد عدل فى هذه الاجرة بالزيادة تأسيسا على ارتفاع قيمة الخدمات والمزايا المذكورة ، فانه يكون خطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه . وايضا ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ ، وفى هذا المعنى عبد الناصر العطار . ط ٢ ص ١٤٥ ، البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٤٦ نبذة ٣٠ و ص ٢٨٣ نبذة ٢٨٩ وما بعدها ، العمروسى فى قانون ايجار الاماكن المعدل سنة ١٩٧٧ ص ٨٩ و ص ٩٠ ، محمد لبيب شنب فى الايجار سنة ١٩٦٤ نبذة ٦٦ ص ٧٠ ، محمود منصور فى قضاء ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ١٦ و ص ١١٣ و ص ١١٤ .

وقضت محكمة النقض أخيرا فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ فبراير سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤١٦ سنة ٥١ ق بأن اتفاق المؤجر والمستاجر على مقابل المزايا المستقلة عن العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد به التحايل على القانون . ويجوز اللجوء الى القضاء او الاتفاق لتعديل مقابل هذه المزايا زيادة او نقصانا ( مثال بشأن اجرة البواب ) .

(٩٥ مكرر) انظر ما تقدم فى نبذة ١٩ .

(٩٦) نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ ، وايضا ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ ، ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ .

(٩٦ مكرر) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٤٧ — ٥٧ ، وحكم آخر فى التساريخ ذاته مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٦١ — ٥٨ .



المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ على المستأجر أو الشاغل للسكن ، وفيما عدا ذلك يقع عبء تلك الضريبة على الممول الأصلي ، ثم رفعت هذه الضريبة الى الضعف أى الى ٥٪ بموجب القانون رقم ١٠٨/١٩٦٢ برفع سعر ضريبة الدفاع ، ثم فرضت على العقارات المذكورة ضريبة أخرى لأغراض الأمن القومى بمقتضى القانون رقم ٣٢/١٩٦٨ الذى نص على أن يسرى على هذه الضريبة حكم ضريبة الدفاع سالفه الذكر ، أى أن عبئها يقع على عاتق المستأجر بالنسبة للعقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ (٩٦ مكرر ثان) .

وبناء على ذلك أصبحت أجرة الأماكن المذكورة بعد أن تحسب على أساس أجرتها فى شهر أبريل ١٩٤١ وأن تضاف اليها الزيادة المقررة بمقتضى القانون ١٢١/١٩٤٧ ومقابل العناصر الأخرى التى تقدم أنها تستوجب تقويمها وإضافة مقابل لها الى أجرة الأساس المزیدة وفقاً للقانون ، يتعين أن يضاف اليها أيضاً قيمة ضريبتى الدفاع سالفتى الذكر وهى ٥٪ وقيمة ضريبة الأمن القومى وهى ٢٪ فى الوحدات التى لا تتجاوز أجرة الغرفة فيها ٣ جنيه شهرياً أو ٤٪ فى الوحدات الأخرى .

ولذلك جاز للمؤجر أن يطلب إضافة قيمة هاتين الضريبتين الى القيمة الايجارية التى تحسب كما تقدم (٩٧) . فان طلب ذلك حكم له به ، وان لم يطلبه فلا تحكم له به بالحكمة من تلقاء نفسها (٩٧ مكرر) .

---

(٩٦ مكرر ثان) انظر ما سبجىء فى نبذة ٩٨ .

(٩٧) اما ضريبة الجهاد التى فرضها القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ على ملاك العقارات المبنية ، فلا تضاف الى الاجرة .

(٩٧ مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ ابريل ستة ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٣ وقد جاء فيه أنه لما كان المفروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الاجارية لشقة النزاع الخاضعة لاحكام =

وقد ألغيت هاتان الضريبتان وكذلك ضريبة الجهاد التي كانت مفروضة على ملاك العقارات ، وذلك بنص المادة ٣ من قانون اصدار قانون الضرائب على الدخل ( القانون رقم ١٥٧/١٩٨١ ) .

٣٣ — تقدير أجرة الأماكن المبنية سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ . هل تراعى فيه زيادة تكلفة تلك المباني — يلاحظ أن الأماكن المبنية بعد قيام الحرب العالمية الثانية الى أول يناير ١٩٤٤ وبخاصة ما بنى منها في سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ قد تكلفت أكثر مما تم بناؤه قبل الحرب ، وأن القانون مع ذلك سوى بين النوعين من حيث تحديد الأجرة فبيهما على أساس أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ ، مما يلقي غبنا كبيرا على عاتق ملاك النوع الأول اذا لم يراع في تقدير أجرة المثل سوى موقع المكان واتساعه فقط دون التكاليف التي تكلفها . وتتقضى العدالة أن ينظر في أجرة المثل في شهر أبريل سنة ١٩٤١ الى مكان تكلف مثل ما تكلفه المكان الذي تم تشييده في سنة ١٩٤٣ .

وقد عرض هذا الموضوع على المحاكم ، فقررت بصدده أن أقصى ما تستطيع عمله في هذا الشأن في حدود النصوص القانونية هو تقدير أجرة هذه المباني على أساس أجرة المباني المماثلة لها التي تكون قد أنشئت وأجرت في شهر أبريل سنة ١٩٤١ فقط وعدم الاعتداد بأجرة المثل في المباني التي تكون قد شيدت قبل ذلك في سنى الرخاء . واذا تعذر وجود مباني مماثلة في المنطقة ذاتها أنشئت في سنة ١٩٤١ فيمكن الرجوع الى أجرة المثل للمباني التي أنشئت قبل ذلك مع اضافة زيادة اليها بنسبة الارتفاع الذى حدث في تكاليف البناء من تاريخ انشاء

---

= القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعدان احد عناصر الاجرة التي تضاف الى القيمة الايجارية وفقا له وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والامن القومى لم تدمج في القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ فان ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقهما من تلقاء نفسها عند تقدير الاجرة .

المباني المقيس عليها الى أبريل سنة ١٩٤١ ، ثم اضافة الزيادة القانونية على مجموع ذلك ، فاذا كانت شقة النزاع بنيت في سنة ١٩٤٣ فتحسب أجرتها على أساس أجره شقة مماثلة لها تكون أنشئت في أبريل ١٩٤١ مضافا اليها نسبة الزيادة القانونية . فان تعذر الاهتداء الى هذا المثل في المنطقة ذاتها ، تعين الرجوع الى مثل قديم أى الى شقة مماثلة مما يكون قد أنشئ قبل أبريل سنة ١٩٤١ وتقدير نسبة الزيادة في التكاليف ورفع أجره المثل بهذه النسبة ثم اضافة الزيادة القانونية على مجموعهما (٩٧مكرر ثان) . فاذا كانت أجره المثل القديم خمسة جنيهات مثلا ، وكانت الزيادة في تكاليف البناء من تاريخ انشائه في سنة ١٩٣٧ أو سنة ١٩٣٨ مثلا الى أبريل سنة ١٩٤١ قد بلغت ٨٠٪ ، فان أجره الشقة الجديدة تحسب على أساس ٥ جنيه + ٨٠٪ أى ٤ جنيه + العلاوة القانونية بنسبة ١٢٪ فتكون الأجره القانونية للشقة الجديدة ١٠ جنيه و ٨٠ مليم .

وظاهر أن هذا الحكم يدرأ عن الملاك غبنا فاحشا ويحقق العدالة الى حد كبير .

غير أن محكمة النقض أبت أن تقر وجهة النظر هذه وذهبت الى عكس ذلك في حكمها الصادر بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق (٩٨) حيث قررت أن « مفاد ما تقضى به المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجره المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن في الحرب العالمية الثانية على تقدير أن الأجره فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التي كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاختلاف

---

(٩٧مكرر ثان) مصر الابتدائية ٢٥ فبراير ١٩٥٣ في القضايا أرقام ٥٢٠٣ ، ٥٢٠٤ ، ٥٢٠٦ ، ٥٢٠٨ كل مصر .  
(٩٨) مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ .

بين تكاليف انشاء عين النزاع وتكاليف عين المثل بسبب الظروف الاقتصادية التي أدت الى أن الأماكن التي شيدت بعد قيام الحرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤه قبل نشوبها ، اكتفاء بما قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التي يضيفها القانون الى أجره ذلك الشهر • يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمدينة الاسكندرية والتي جعل الخيار فيها بين أجره شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة » •

ومع احترامنا لقضاء محكمة النقض نلاحظ أن النسبة المئوية التي يضيفها القانون الى أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ لا صلة لها مطلقا بالفرق بين تكاليف ما شيد من المباني بعد نشوب الحرب العالمية الثانية وتكاليف ما تم بناؤه منها قبل ذلك لأن القانون أضاف هذه النسبة المئوية الى أجره شهر أبريل ١٩٤١ بصفة عامة شاملة هذين الفريقين من المباني على السنوء ، فلا يصح أن يقال أن المشرع اكتفى فيما يتعلق بالزيادة في تكاليف المباني التي أقيمت بعد نشوب تلك الحرب بإضافة النسبة المئوية المسمى اليها لأن هذه النسبة أضيفت أيضا الى أجره المباني القديمة التي أقيمت قبل ارتفاع قيمة التكاليف بسبب نشوب الحرب •

ومن جهة أخرى اذا كان المشرع قد خص مدينة الاسكندرية بنص خاص جعل فيه الخيار للمؤجر بين أجره شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ وأجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ ولم يفرد نصا خاصا يعالج به أمر المباني التي أقيمت بعد نشوب الحرب بتكاليف تزيد كثيرا عما كانت تتكلفه اقامة المباني حتى أبريل سنة ١٩٤١ ، فليس مفاد ذلك أنه أهدر زيادة التكاليف المذكورة وأبى أن يقيم لها وزنا في تقدير أجره المباني • وبما أن العدالة تقتضى اقامة وزن لهذا الفرق في التكاليف ، وبما أن المباني التي استحدثت بعد أبريل سنة ١٩٤١ لم تكن لها أجره فعلية في ذلك



الشهر ويتعين وفقا لنص القانون تقدير أجرتها على أساس أجره المثل في ذلك الشهر ، فانه يتعين أن تقدر أجره المبنى المستحدث بعد أبريل سنة ١٩٤١ على أساس أجره بناء قائم في ذلك الشهر يماثله من كافة الوجوه بقدر الامكان سواء من حيث الموقع أو المساحة أو جودة المواد ومستوى التشطيب ، وتاريخ الانشاء أو تكاليفه (٩٩) بحيث يماثله في نسبة ايراده الى تكاليفه . وهكذا تتحقق العدالة من طريق تطبيق النص تطبيقا صحيحا .

٣٤ — اثبات الأجره الأساسية — ويقع عبء الاثبات على من يدعى أن الأجره الحالية تختلف عن الأجره القانونية زياده أو نقصا (١٠٠) . فاذا ادعى المستأجر أن الأجره زائده وطلب نقصها ، وجب عليه أن يثبت أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل . واذا ادعى المؤجر أن الأجره تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة ، كان عليه اثبات أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل (١٠١) . فان عجز من يقع عليه منهما هذا العبء من الاثبات عن النهوض به رفضت دعواه (١٠٢) . ونعين اعمال الأجره المتفق عليها في العقد (١٠٣) .

وكانت المادة الخامسة من القانون ١٢١/١٩٤٧ تنص على أنه « اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها . جاز اثبات شروط

---

(٩٩) يراجع ما تقدم في نبذة ٢٤ .

(١٠٠) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق وايضا ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق ، وايضا ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق .

(١٠١) نقض مدنى ٣١ مارس سنة ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، مصر ( الدائرة ١٥ ) في ٢١ مايو ١٩٦٩ في القضية ٢٤٩٠ ١٩٦٦ ، ٣١ مايو ١٩٦٩ في القضية ٤٣٩٦/١٩٦٧ .

(١٠٢) انظر ما سيجىء فيما بعد في الهامش ١٣١ .

(١٠٣) نقض مدنى ٣٠ يونيه ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٠٠٩/٤٥ ق .

التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة هذا النزاع » . وظاهر أن هذا النص كان يقصر تطبيقه على شروط التعاقد المتعلقة بالأجرة والتكاليف الإضافية التي يقام لها وزن في حساب الأجرة دون حصول التعاقد السابق في ذاته (١٠٣ مكرر) ويقضى بأن اثبات ذلك يكون أولا وقبل كل شيء بالكتابة ان وجدت ، والا فبكالفة الطرق بما في ذلك البينة والقرائن (١٠٤) ، ولم يكن ذلك الا تطبيقا للقواعد العامة في الإثبات ، لأن محل الإثبات فيه ليس عملا قانونيا في ذاته وانما هو أجرة وشروط منظور إليها باعتبارها مجرد وقائع قانونية متخذة أساسا لتحديد الأجرة (١٠٥) .

ولذلك يتعين العمل بهذا الحكم في ظل القانون الحالي بالرغم من عدم اشتماله على نص مماثل ، وذلك باعتباره تطبيقا للقواعد العامة (١٠٦) .

---

(١٠٣ مكرر) انظر في اجازة اثبات التعاقد ذاته للمستاجر بكافة الطرق بناء على كل من القانونين رقمي ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن استناد الحكم المطعون فيه الى الدلالة المستفادة من امداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائي ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده في اثبات الاجارة ، لا يعدو أن يكون استنباطا لقرينة قانونية صحيحة ) .

(١٠٤) انظر ما سيجيء في شأن هذا النص في نبذة ٤٦ ونبذة ٦٤ وفي هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية ١٢ يناير ١٩٤٣ تطبيقا للمادة ٤ من الامر رقم ٣١٥ المطابقة للمادة ٥ من القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ (المحامة ٢٣ — ٥٧٤ — ٢٣٧) .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن شرط جواز اثبات أجرة الاساس بكافة الطرق الا يوجد عقد مكتوب عينت فيه الاجرة (نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ لسنة ٤٥ ق ) .

(١٠٥) في هذا المعنى ايضا السنهوري في الوسيط ج ٦ نبذة ٦١٧ ص ١٠١٦ ، نقض جنائي ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائي ١٧ — ١١٥ — ٢١ . نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٧٣١ — ٣٣٤ في الطعن رقم ٤٤٢ لسنة ٤٥ ق .

(١٠٦) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٤١ ق =

وظاهر أن أهم كتابة تفيد في ذلك هي عقد ايجار العين ذاتها عن شهر أبريل ١٩٤١ - ٠ فاذا وجد عقد اجارة عن مدة لا يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ ( ولا شهر أغسطس ١٩٣٩ فيما يتعلق بالاسكندرية ) ، فإنه لا يصلح في ذاته دليلا على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة الحالية القانونية (١٠٧) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية . ويعتبر كالعقد ذاته في هذا الشأن الايصال بالأجرة (١٠٨) .

أما اذا وجد عقد اجارة يشمل شهر أبريل ١٩٤١ وكانت له حجية على الطرف الذي يراد الاثبات ضده ، اعتبرت الأجرة المسماة فيه هي الأجرة التي يعول عليها في حساب ما يجب أن تكون عليه الأجرة الحالية أيا كان تاريخ ابرامه (١٠٩) ولم يجز اطراحها والبحث عن أجرة المثل ، ما لم يثبت أن تلك الأجرة كانت لظروف خاصة تختلف عن أجرة المثل في ذلك الوقت زيادة أو نقصا (١١٠) ، كأن يكون المكان مؤجرا في شهر أبريل سنة ١٩٤١ بقصد استعماله استعمالا يزيد من نسبة استهلاكه أو تكون أجرته في ذلك الشهر أقل من أجرة المثل مراعاة لاعتبارات

---

= مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٧ ، وايضا ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٣ ق .

(١٠٧) الاسكندرية المختلطة ١٧ يناير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥١ ) .  
(١٠٨) السنيهورى في الوسيط ج ٦ ص ١٠١٧ هامش ١ ، نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٧٣ سنة ٤٢ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق .

(١٠٩) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقمى ٢٣٥٠ و ٢٣٦٠ سنة ٨٨ ق . ويشترط في ذلك أن يكون العقد حقيقيا والأجرة الواردة به ليست صورية ، ويجوز للمستأجر اللحق أن يثبت هذه الصورية بكافة الطرق ( نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ) .

(١١٠) الاسكندرية المختلطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥٨ ) ، مصر الدائرة الثانية في أول أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٤٥٦ سنة ١٩٦٢ ، ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ١٨٠١ سنة ١٩٦٢ ، الدائرة ٩ في ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٤٥٠ سنة ١٩٦٥ .

انسانية (١١١) أو مجاملة لقريب أو صديق • فحينئذ يتعين على المحكمة أن تزن هذه الظروف وتقدرها وتحسب ما كانت تكون عليه أجره المثل بدونها •

وتطبيقا لذلك اذا قدم المستأجر عقد اجارة عن العين ذاتها صادرا من المؤجر نفسه اليه أو الى مستأجر سابق عن مدة يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ ، كان هذا العقد حجة على المؤجر دون حاجة الى ثبوت تاريخه لصدوره من نفس المؤجر الذي يحتج عليه به ، ولم يجر لهذا المؤجر اثبات مغايرة الأجرة المسماة فيه للأجرة الحقيقية إلا بالكتابة • فان كان العقد المقدم من المستأجر صادرا من المالك السابق ، فانه طبقا للقواعد العامة لا يكون حجة على المالك الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت قبل انتقال الملكيه ، غير أنه قد حكم بأن المادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ( وتقابلها المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) نصت على أن مثل هذا العقد يحتج به بصفة استثنائية في حق المالك الجديد (١١٢) • ولكن هذا الحكم محل نظر اذ

---

(١١١) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ كلى مصر حيث كانت المستأجرة في أبريل سنة ١٩٤١ امرأة فقيرة تعيش من تأجير الكتب التى ترسلها اليها الناس مجانا ، وقد جاء فيه أن المدعى عليها استشهدت بشاهد قرر أن الكولونيل غوش توسط اليها بأن مدام هيلى سيدة فقيرة ومهاجرة وتقوم على تربية فتاتين وأن لا مورد رزق لها الا من تأجير الكتب التى ترسلها لها العائلات مجانا على سبيل المساعدة وأن تلك السيدة قلما كانت تقدر على دفع الاجرة وأنه لذلك يكون ما تضمنه عقد ايجار مدام هيلى المذكورة في سنة ١٩٤١ لا يمثل اجرة المثل اذ أن قبول المالك التسامح عن جزء من الأيجار لاعتبارات ودوافع انسانية أو للمجاملة لا يصح الاخذ به على سبيل القطع ولا يعد قياسا يعتد به ، بل يتعين على المحكمة أن تزن هذه الدوافع وتقدرها •

وانظر أيضا مصر الدائرة الاولى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ •

(١١٢) مصر ( الدائرة ١٣ ) ١٠ يونيه ١٩٥٣ في القضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ •



أن المادة المشار إليها جاءت استثناء من حكم القواعد العامة ، وهى لم تنص على الاستثناء عن ثبوت التاريخ الا بالنسبة للعقود القائمة الصادرة من مالك سابق لتقرير سريانها فى حق المالك الجديد دون حاجة الى ثبوت تاريخها ، فلا يصح أن يقاس على العقود القائمة الصادرة من مالك سابق العقود السابقة أى التى انتهى العمل بها والتى يراد الاحتجاج بها لا لتقرير سريانها ونفاذها فى حق المالك الجديد بل لمجرد اثبات أجرتها السابقة ازاءه .

أما اذا قدم المؤجر عقد اجارة مبرما بينه وبين المستأجر الحالى عن مدة تشمل شهر أبريل ١٩٤١ ليثبت أن الأجرة الحالية لا تتجاوز الحد القانونى أو لا تبلغه ، كان هذا العقد حجة على المستأجر وفقا للقواعد العامة ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له اثبات ما يخالفه الا بالكتابة أو بالبينة والقرائن فى الحالات التى يجوز فيها ذلك استثناء ، وبخاصة فى حالة الاحتيال على القانون (١١٢ مكرر) . أما اذا قدم المؤجر عقد اجارة صادرا منه هو الى مستأجر سابق عن مدة تشمل شهر أبريل ١٩٤١ ، فإن هذا العقد لا يحتج به على المستأجر الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت فى أبريل ١٩٤١ ، أو فيما قبل ذلك ولكن مدته تشمل شهر أبريل ١٩٤١ (١١٣) ، وحينئذ تعتبر الأجرة المسماة فيه هى الأساس الذى تحسب بناء عليه الأجرة الحالية ، ولكن يجوز للمستأجر اثبات مغايرة تلك الأجرة المسماة للأجرة الحقيقية بكافة الطرق لأنه لم يكن

---

(١١٢ مكرر) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(١١٣) الجيزة الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ١٤ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١١٤٥/١٩٥٥ ، مصر الابتدائية ( الدائرة ٩ ) ١٠ فبراير ١٩٦٨ فى القضية ٦٠٦٩ سنة ١٩٦٥ وحكم بأنه اذا قدم المؤجر محضر حجز موقع على مستأجر سابق ، فإن الاجرة المذكورة فى هذا المحضر تعتبر ثابتة مادام المستأجر الحالى لم يقدم ما ينقضها ( مصر الدائرة ٩ فى يناير ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٢٤٦ سنة ١٩٦٥ ) .

طرف في ذلك العقد وكان يستحيل عليه بسبب ذلك أن يحصل وقت إبرام العقد على كتابة تثبت خلاف المدون فيه (١١٤) • فإذا لم يكن العقد المقدم من المؤجر ثابت التاريخ في أبريل ١٩٤١ أو قبل ذلك ، فإنه لا يكون حجة على المستأجر الحالي الذي ينازع في الأجرة ويتعين على المؤجر تقديم دليل غيره على ما يدعيه في شأن أجرة أبريل ١٩٤١ ، ولكن يجوز للمحكمة في هذه الحال أن تأخذ بهذا العقد باعتباره قرينة إذا وجدت قرائن أخرى تعزز لديها أن الأجرة المسماة فيه تتفق مع أجرة المثل في ذلك التاريخ كأن تكون أجرة الطبقات الأخرى من البناء ذاته مطابقة للأجرة المسماة في العقد المقدم (١١٥) ، ويجوز لها بالتالي أن ترفض طلب المستأجر الاحالة على التحقيق لاثبات الأجرة الحقيقية بالبينة (١١٦) •

---

(١١٤) الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ١٤ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ١١٤٥/١٩٦٥ .

(١١٥) مصر الابتدائية ( الدائرة ٩ ) ١٠ فبراير ١٩٦٨ في القضية رقم ١٩٦٥/٦٠٩٩ . ونقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق وقد جاء فيه أن عقد الإيجار — ويقاس عليه الإيصال الصادر من المؤجر بقبض الأجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس — وإن كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلا كاملا لاثبات الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة القانونية ، إلا أنه يجوز اتخاذه قرينة قضائية عليها .

(١١٦) قارن مصر الابتدائية ٦ مارس ١٩٥٠ المحامة ٣٠ — ٥٠٨ — ٢٧٧ حيث قرر أنه لا يكفي من جانب المستأجر في دعوى يقيمها ضد المؤجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بينهما بالتطبيق لنص المادتين الرابعة والسادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يتخذ لنفسه من العقد الذي يقدمه المؤجر للتدليل به على أن أجرة المكان ذاته في أبريل سنة ١٩٤١ كانت في حدود القيمة الإيجارية المطعون عليها موقفا سلبيا مجردا بمقولة عدم حجيته عليه لأنه لا يحمل تاريخا ثابتا وإنما هو مطالب إذا ما ارتأى سلوك طريق الطعن بالصورية عليه أن يقدم للمحكمة القرائن التي يسوقها لتأييد هذا الطعن والتي من شأنها جعله قريب الاحتمال بما يبرر معه أحالة الدعوى الى التحقيق ، فإن هو لم يفعل هذا وتبين من جهة أخرى أن أجور باقى الاماكن المماثلة في نفس العقار كانت وقتذاك في حدود الأجرة المبينة في العقد المطعون عليه تعين الأخذ بما جاء بهذا العقد وترتيب كانه آثاره القانونية عليه .

واذا كان المؤجر قد استكتب المستأجر الحالى عند إبرام عقده اقرارا باعترافه بصحة عقد المستأجر السابق الذى تضمن تحديد أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وطعن المستأجر فى هذا الاقرار بأنه غير مطابق للواقع وأن المؤجر اشترطه للتصايل على القانون ، فيجوز للمحكمة مطالبة المؤجر باثبات أجره شهر أبريل ١٩٤١ بحيث اذا عجز عن ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقا لأجرة المثل (١١٧) .

واذا قدم أحد الطرفين عقدا مثبتا لأجرة شهر أبريل ١٩٤١ وقدم الآخر عقدا صادرا من المستأجر الأسمى الى مستأجر من الباطن عن مدة يدخل فيها أيضا شهر أبريل ١٩٤١ وكانت الأجرة فى كل منهما مختلفة عنها فى الآخر ، مع اتحاد محل الايجار وشروطه ، فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن العقدين يتهاثران فى هذه الحالة ويتعين اثبات أجره المثل بغيرهما (١١٨) . ونحن نرى أن الأجرة المسماة فى العقد الأول تعتبر هى الأجرة الأساسية بالنسبة لمن يكون مستأجرا أصليا حاليا وأن الأجرة المسماة فى عقد التأجير من الباطن تعتبر هى الأجرة الأساسية بالنسبة لمن يستأجرون من الباطن .

ويقوم مقام عقد الايجار فى اثبات أجره الأساس ايصال سداد الأجرة فى الشهر المتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية ، ولو كان صادرا من المالك السابق الذى كان يملك العقار فى ذلك الشهر . فاذا لم ينازع المالك الحالى أمام محكمة الموضوع فى حقيقة الأجرة المذكورة فى ذلك الايصال ، امتنع عليه اثارة ذلك الجدل لأول مرة أمام محكمة النقض (١١٩) .

---

(١١٧) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٧٤٢ لسنة ١٩٥٤ .

(١١٨) استئناف الاسكندرية المختلطة ١٧ ابريل ١٩٤١ ( ٥٩ ص ١٧٨ ) .

(١١٩) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨١٥ — ١٥٧ .

فاذا لم توجد كتابة مثبتة أجرة أبريل ١٩٤١ ، فيجوز اثباتها بكافة الطرق الأخرى بما في ذلك البينة والقرائن مهما كانت قيمة الأجرة (١٢٠) ( المادة ٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ) ، وذلك لأن المطلوب اثباته ليس التعاقد في ذاته بل قيمة الأجرة في تاريخ معين . وهي تعتبر واقعة مادية اتخذها المشرع أساسا لتحديد الأجرة القانونية الحالية .

ويسرى كل ما تقدم ليس على اثبات الأجرة النقدية التي كانت متفتتا عليها في أبريل ١٩٤١ فحسب ، بل أيضا على اثبات كافة الالتزامات العينية التي كان المستأجر في ذلك التاريخ ملتزما بها ، وقد تقدم أنه يجب تقويمها وإضافة قيمتها الى تلك الأجرة النقدية (١٢١) .

واذا لم يمكن اثبات أجرة أبريل سنة ١٩٤١ الفعلية أو كانت العين غير مؤجرة خلال ذلك الشهر ، فيلجأ الى أجرة المثل ، أى أن الأصل التعويل على الأجرة الفعلية ، ولا يصار الى أجرة المثل الا عند عدم ثبوت الأجرة الفعلية (١٢٢) ، بعد استنفاد طرق الاثبات كافة . فاذا طلب المدعى الاحالة الى التحقيق لاثبات اثأجرة التعاقدية في أبريل ١٩٤١ ، فلا يصار الى أجرة المثل الا اذا لم يؤد التحقيق الى ثبوت الأجرة التعاقدية أو رأت المحكمة أن طلب الاحالة الى التحقيق غير

---

(١٢٠) مصر ( الدائرة ٩ ) ١٤ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٢٩٥٥/١٩٦٧ ، نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، وايضا ٢٨ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق ، ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٦ — ٥٦ ، وقد جاء فيه أنه يجوز اثبات أجرة الاساس بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن وأن عقد الايجار أو ايصال الاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس يمكن اعتبارهما قرينة قضائية على الأجرة القانونية ويقع عبء اثبات مخالفة الاجرة المدونة بهما لاجرة شهر الاساس على عاتق من يدعيه .

(١٢١) راجع ما تقدم في نبذة ٢٦ .

(١٢٢) مصر ( الدائرة ٩ ) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٤٥٠/

١٩٦٥ .



جدى أو غير منتج (١٢٣) .

ويكون تقدير أجرة المثل عادة — عند عدم ثبوت الأجرة الفعلية لشهر أبريل ١٩٤١ — عن طريق معاينة أهل الخبرة أماكن مماثلة للعين المختلف على أجرتها من حيث صقعها وموقعها واتساعها وعدد غرفها وتاريخ انشائها (١٢٤) وتكاليفه ودرجة العناية بتشبيدها وب توفير المزايا والمرافق فيها (١٢٥) الخ ، وإثبات أجرتها في شهر أبريل ١٩٤١ وإقامة وزن لكل فرق ذى شأن بين العين المختلف على أجرتها والأعيان التى تمت معاينتها (١٢٦) . ويستعان بأهل الخبرة فى كل ذلك (١٢٧) . وقد تدخل فى تقدير أجرة المثل قيمة الزيادة فى الأجرة التى نصت عليها المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (١٢٨) .

(١٢٣) قرب فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ١٢ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق .  
(١٢٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٢٥٢ سنة ٨٨ ق .  
(١٢٥) مصر الابتدائية ٣١ مايو ١٩٧٠ فى الدعوى رقم ١٦٢٩ سنة ١٩٥٩ المؤبد بحكم استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ إيجارات ) بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق .  
(١٢٦) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ١٧ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٩٢ سنة ١٩٥٣ ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة ص ٩٣ و ٩٤ .  
(١٢٧) أنظر فى مباشرة الخبر مأموريته وإجراءاتها وما يشترط لصحة تقريره ومحاضر أعماله . كتابنا فى أصول الإثبات وإجراءاته ط ٤ ج ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٢٥٤ وما بعدها .  
وقد حكم بأن تناقض الخبر فى تقريره يبطله ، فإذا صرح فى تقرير أول قدمه عن مباشرة المأمورية التى ندب لها أن الشقة المسترشد بها لا تصلح مثلا لشقة النزاع ، ثم لما أعيدت إليه المأمورية اتخذ تلك الشقة ذاتها مثلا ، فإن هذا مما يبطل تقريره ويجعل الحكم الذى أبنى عليه باطلا ( استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٣٨٢ سنة ٩٠ ق ) .

وحكم بأن الاعتراض على كيفية تحديد الخبر لأجرة المثل ووسائله إثباتها لا يجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ( نقض مدنى ٢٦ أكتوبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٤ سنة ٤٣ ق ) .  
(١٢٨) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ —

ويقتضى ذلك بطبيعة الحال أن يكون العين المؤجرة مثيل في جميع ما ذكر أو في أغلبه . وإذا كان ثمة اختلاف بين العين المقيس عليها والعين المقيسة ، تعين لجواز القياس أن يكون هذا الخلاف في دائرة ضيقة حتى لا يفسد التماثل (١٢٩) . أما إذا انفردت العين المؤجرة بمميزات خاصة تجعلها لا مثيل لها ، تعذرت المقارنة وأصبح تعيين أجره المثل مستحيلا ، وتعين حينئذ الأخذ بالأجرة الاتفاقية . فإذا لم تكن هذه العين مؤجرة في أبريل ١٩٤١ كان المؤجر حرا في تقدير أجرتها ولم يكن للمستأجر من سبيل إلى خفض هذه الأجرة بعد الاتفاق عليها (١٣٠) .

---

(١٢٩) استئناف مصر ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ في الاستئناف ٣٢١٨ صنع ٨٧ ق .

(١٣٠) في هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٢ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٢٦٨٨ لسنة ١٩٥٣ وتخلص وقائع هذه القضية في أن شخصا استأجر من آخر فيلا سنة ١٩٣٧ بإيجار سنوى قدره ٥٠٠ جنيه واستمر يدفع هذه الأجرة الى سنة ١٩٤٩ حيث رفع دعواه قال فيها انه تبين له ان تلك الأجرة تزيد على أجره المثل بكثير وطلب خفضها ، فعينت المحكمة خبيراً لتقدير أجره المثل في أبريل سنة ١٩٤١ . فقدر الخبير هذه الأجرة بثلاثمائة جنيه في السنة . ولكن المحكمة لم تأخذ بذلك وقالت في أسباب رفضها :

« وحيث انه بمراجعة تقرير الخبير تبين ان الرجل اثبت حالة فيلا النزاع وحالة الفيلات الاخرى التى ارشد عنها المدعى ثم عاين بناء على طلب المدعى عليه تلك الفيلا التى تشغل مفوضية النمسا طبقا الاول واثبت هذه الاهيئة فى محضر اعماله دون ان يشير اليها فى تقريره .

والذى يخلص من تقرير الخبير ما يلى :

١ — ان فيلا النزاع على درجة رفيعة من الفن المعماري وهى مزودة بالبانوهات والمدافئ ونافورات المياه والاعمدة الرخامية وما الى ذلك من اعمال الزخرفة والتجميل .

٢ — ان الفيلات التى استشهد بها الخبير فى تقريره هى عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى فيلا النزاع .

« وجبت انه يبين من تقرير الخبير ان فيلا النزاع مريدة فى بنائها وتنسيقها وجمالها وانه لا وجه للمقارنة بينها وبين الفيلات الاخرى .

ويعتبر تقدير توافر التماثل أو انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الوقائع التي يستقل بها بقاضى الموضوع متى كان استخلاصه سائغا (١٣٠ مكرر) .

وتطبيقا لذلك حكم بأنه اذا لم يقدم أحد من طرفى النزاع أماكن مشابهة للمعين المؤجرة لتقدير أجره المثل على ضوءها ، اعتبر المستأجر وهو المكلف أصلا بالاثبات أنه قد عجز بذلك عن اثبات أن الأجرة المتفق عليها تزيد على أجره المثل في أبريل ١٩٤١ رغم إتاحة فرصة ذلك له ،

« وحيث أنه بهذا الاختلاف الذي لم يمار أحد فيه تنعدم عناصر الموازنة والمقارنة التي يمكن اتخاذها أساسا سليما للتقدير أجره المثل خصوصا اذا لم يغيب عن البال أن « المثل » لغة هو « الشبه » الذي يقتضى أن تتوافر لشيئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهما دقيقا . ولا يجوز في المنطق القانونى الانحراف عن هذا المعنى اللغوى لأن المشرع حين أوجب التقدير بأجر المثل لم يشأ أن يظلم أحدا بل جعل في حسابه أن التقدير يكون على هذا المناط كلها توافرت عناصره العادلة السليمة وهى متوافرة دون شك في الحالات العادية التي تستهدف فيها جمهرة المستأجرين سد حاجتها الى السكن في نطاق الأجرة المعتولة بما يتمشى مع السير الطبيعى للامور . أما الحالات النادرة التي يقل فيها النظر وتتعدى المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية أو ميل المستأجر فيها الى الترف ، فإنها تكون محكومة بضوابط أخرى أقل تزمنا وهى الأدلة والقرائن الأخرى المستمدة من ظروف النزاع لأنه ليس من العدل في شيء أن تقاس أجره عقار منفرد أو ممتاز على أجور عقارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت أكثر اتساعا وانخر غرضا لأن أعمال الزخرفة والفن والتجميل كثيرا ما تكون ذات أهمية خاصة في نظر المستأجر المترف وليس لها نفس الأهمية في الإجارة العادية .

« وحيث أن هذا المعنى لم يغيب عن المحكمة حين كلفت الخبير بتلك المهمة . وإذا كان الخبير أوضح في تقريره انعدام التماثل ثم قدر أجره على أساس المقارنة بمبلغ ٢٥ جنيه فإن هذا التقدير يعتبر جزافيا ينبغى عدم التعويل عليه وبذلك تكون الدعوى خليقة بالرفض » .

وفي هذا المعنى أيضا المطار ط ٢ ص ٢٥ ، ٢٦ ، ١٤٠ هامش (١) .  
كامل محمد بدوى في المراجع في قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٦٣ ص ١٣٨ .  
(١٣٠ مكرر) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة



فتنقض دعوى التخفيض (١٣١) • ولا يكفي أن يقدم المستأجر حكماً

(١٣١) مصر (الدائرة الاولى) ٤ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧ .

وفي هذا المعنى أيضاً مصر (الدائرة ١٥) ٢٤ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ١٩٦٦/٢٤٩٠ وقد جاء فيه « ولما كان عبء اثبات الاجرة يقع على عاتق من يدعى مخالفتها للاجرة القانونية زيادة أو نقصاً ، وحيث أنه لما كان ذلك وكان الثابت من مطالعة تقرير الخبير الذي تأخذ المحكمة بهما ورد فيه بشأن عجز المدعى عن اثبات اجرة شهر الأساس أن المدعى قد عجز عن اثبات اجرة شهر الأساس ، أبريل ١٩٤١ ، أو الارشاد عن اجرة المثل ، فلا جدال في فساد دعوى المدعى ، مما يتعين معه القضاء برفضها ، ولا تعول المحكمة على ما ورد بتقرير الخبير بشأن تحديد الاجرة مادام أن هذا التحديد لم يكن وليد القانون ( أي أنه لم يكن نتيجة اثبات الاجرة الفعلية للمعين في أبريل ١٩٤١ أو اثبات اجرة مثلاً ) ، وإنما جاء بناءً على تقدير الخبير .

وفي هذا المعنى أيضاً مصر الابتدائية الدائرة الخامسة ٣ مارس ١٩٦٨ في القضية رقم ٦٢٨١ لسنة ١٩٦٥ ، (الدائرة ٩) ٢٨ يونيو ١٩٦٩ في الدعوى ١٩٦٤/٦٠٥٣ ، واستئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ١٨ أكتوبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٠٥٨ سنة ٨٧ ق ، وإيضاً ٢٥ أكتوبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ١٧١٨ سنة ٨٧ ق ، (الدائرة ١٥) حكمان بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ١٤٤٢ سنة ٨٧ ق والاستئناف رقم ١٤٧٩ سنة ٨٧ ق وحكم ثالث بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧١ في الاستئناف رقم ١٩٧٩ سنة ٨٧ ق ، ١٤ يونيو ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٢٩٥ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه : « ولما كان عبء اثبات الاجرة يقع على عاتق من يدعى مخالفتها للاجرة القانونية زيادة أو نقصاً ، وقد ثبت من تقرير الخبير وملحقه عجز المستأنف عليها — المستأجرة طالبة التخفيض — عن اثبات اجرة شهر الأساس أو الارشاد عن اجرة المثل رغم اثارة فرصة كافية وتأجيل الخبير المأمورية مرات عديدة لهذا السبب ، ومن ثم تكون دعواها مائدة السيد خليفة بالرفض ويتعين لذلك القضاء في موضوع الاستئناف بالغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى المستأنف عليها ، وإيضاً ٩ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٣٥٩ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه لما كان الثابت من ملحق تقرير الخبير المقدم الى محكمة أول درجة أنه استبعد شقتي المثل اللتين ارشده المستأنف عليه عنهما لكون مبانيهما قديمة وعدم إمكان القياس على قيمتهما الايجارية وإن ايجاد النسبة بينهما غير ممكنة لاختلاف موقعيهما عن موقع شقة النزاع ، كما يستفاد من التقرير ذاته أن المستأنف أجرى تعديلاً جوهرياً في المباني ، الأمر الذي من أجله أعيد تقدير العوائد في سنة ١٩٤٣ فضلاً عن ادخال الكهرباء عام ١٩٥٩ متى كان ذلك كانت دعوى المستأنف ولا دليل عليها ، ومن ثم يتعين الحكم برفضها .

وايضاً ٩ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٢٨ سنة ٩٠ ق وقد جاء =



صاذرا لصالح مستأجر آخر لعين أخرى بذات العقار لأن هذا الحكم لا يحتاج به المؤجر (١٣٢) ، الا اذا أثبت المستأجر أو اقتنعت المحكمة أن الأجرة الواردة في هذا الحكم تصلح لاعتبارها أجرة المثل . وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر في قضية أخرى لم يكن الخصم طرفا فيها يجوز استناد المحكمة اليه كقرينة لتأييد وجهة نظرها (١٣٣) .

وحكم بأن تقديرات البلدية للعوائد التي تحصل عن عقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية (١٣٤) ما لم تكن البلدية نفسها

فيه قوله : « وحيث انه لما كان المستأنف لم يقم الدليل على ان اجرة مين النزاع في ابريل ١٩٤١ اقل من الاجرة التي تعاقد عليها ، كما انه لم يتقدم باثبات اجرة مثل للشقة المذكورة في ذلك التاريخ ، وكان تقرير الخبير الذي تدبته محكمة اول درجة لم يتوصل هو الاخر الى ذلك ، وعلى ذلك تكون الدعوى ولا دليل على صحتها .

وايضا ١٢ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٥ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه ان المحكمة تخلص الى ان التماثل بين شقة المثل وشقة النزاع غير ثابت وانه لا دليل على اجرة شقة المثل في ابريل سنة ١٩٤١ سوى الكشف الرسمي المستخرج عن المدة من ١٩٣٤ الى ١٩٤١ وهو بذاته لا يدل على القيمة الايجارية الحقيقية لتلك الشقة في ذلك الوقت ولذلك تكون دعوى المستأنف ضدها على غير اساس ومفتقرة الى الدليل .

انظر ايضا ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٢٨١ سنة ٨٧ ق وايضا استئناف مصر الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق ، واستئناف مصر الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق واستئناف مصر الدائرة ١٩ ايجارات بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٦٢٣ سنة ٩١ ق وفي الاستئناف رقم ٤٠٤٣ سنة ٨٩ ق . وانظر ايضا ما سيجىء في نبذة ٥٩ .

(١٣٢) نقض مدنى ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٥٦٤٣ سنة ٩٠ ق .

(١٣٣) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، وايضا ٥ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١١٥ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٦٦ — ٤٣ .

(١٣٤) الاسكندرية ٢٣ اكتوبر ١٩٦٠ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠٢ — ١٥٣ ، مصر ( الدائرة ١٢ / ١ ابريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١١٤٢ سنة —

طرها في النزاع الدائر على الأجرة (١٣٥) ، وغاية الأمر أنها تصلح مجرد قرينة على الأجرة (١٣٦) . وأقرت محكمة النقض ذلك حيث قررت جواز اتخاذ عوايد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل لذلك الشهر (١٣٧) ، ومفاد ذلك

= ١٩٥٣ ، مصر الدائرة الثانية ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٣٠٨٩ سنة ١٩٦٢ ، مصر (الدائرة ٩) ٢ مارس ١٩٦٨ في القضية رقم ١٩١٥ سنة ١٩٦٧ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ في القضية ١٩٦٦/٥٠٠٧ ، ٢٣ مارس ١٩٦٨ في القضية ٧٦٧ سنة ١٩٦٤ ، ١٣ أبريل ١٩٦٨ في القضية ١٩٦٧/٥٤٥٧ ، الدائرة الخامسة في ٣ مارس ١٩٦٨ في القضية ٦٢٨١ سنة ١٩٦٥ ، الدائرة التاسعة ٢ يونيو ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٤/٦٠٥٣ ، والدائرة ٢٨ في ٢٠ فبراير ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٧/٣١٨٣ وفي القضية ١٩٦٧/٣٩٩٦ ، نقض جنائي ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ — ١١٥ — ٢١ ، استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ١٨ أكتوبر ١٩٧٠ في الاستئناف ٢٠٥٨ سنة ٨٧ ق ، وإيضاً ١٢ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٥ سنة ٨٩ ق الوارد ملخصه في هامش الصفحة السابقة ، ٩ مايو سنة ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٢٢٨ سنة ٩٠ ق المشار إليه في هامش الصفحة السابقة ، ٧ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٣ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٦ يونيو ١٩٧٤ في الاستئنافات أرقام ٢٣٩٥/٦٠ ق و ٢٤٣٣/٩٠ ق و ٢٤٣٥ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ إيجارات ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق ، وإيضاً استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ١١ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٢٧ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن ما أثبت بالكشف الرسمي من أن القيمة الإيجارية للشقة موضوع الدعوى ٨٠٠ شهريا ليس دليلاً على أن تلك القيمة هي أجرها الفعلية إذ أن مبنى هذا التحديد تقدير جزائي لاتخاذ أساساً لربط الضريبة العقارية فحسب . وفي هذا المعنى أيضاً حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٧٩٢ سنة ٨٩ ق .

(١٣٥) مصر (الدائرة ١٥) ١٢ أبريل ١٩٦٩ في القضية ١٩٦٧/٣٥٨١ ، والدائرة ٩ في ٢٥ مايو ١٩٦٨ في القضية ٧٢٧٧ سنة ١٩٦٦ .

(١٣٦) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدني بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن كشف العوايد لا يعتبر دليلاً على تحديد الأجرة الواردة فيه ، وإن هي إلا مجرد قرينة ، وفي هذا المعنى أيضاً استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ إيجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق .

(١٣٧) نقض مدني ١١ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق =

أن ربط العوائد يصلح أن يعتبر قرينة قضائية متروكا لتقديرها لمخكمة الموضوع وغير ملزمة (١٣٨) . وقضت في حكم آخر بعدم صلاحية العوائد وحدها سندا لتحديد أجرة شهر الأساس ، وأن اغفال الحكم مناقشتها لا يعد قصورا (١٣٨ مكرر) . غير أن محكمتنا العليا غيرت نظرتها هذه بالنسبة الى عوائد المباني المنشأة من ٥ يناير ١٩٦١ حيث أصبحت هذه العوائد تربط على أساس الأجرة التي تحددها لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها في القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فتكون العوائد مربوطة بناء على تقدير قانوني للأجرة بنسبة معينة من تلك الأجرة ، فيتعين اعتبار العوائد المربوطة على عقار معين دليلا كاملا على الأجرة التي خسبت على أساسها تلك العوائد ، حيث قررت في حكمها الصادر في ٢٢ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٢٢ سنة ٤٧ ق أنه : « اذ كانت الضريبة على العقارات المبنية انما يتحدد سعرها اعمالا لحكم المادة ١٢ من قانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بنسبة معينة من القيمة الايجارية السنوية ، وكان تقدير القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لقوانين ايجار الأماكن

---

= وايضا ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٣١ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، وايضا ٢٨ ابريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق .

(١٣٨) نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، نقض مدني ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٦٣ سنة ٤٢ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق ، ٧ يونيو ١٩٧٨ في الطعن رقم ٨٣٩ سنة ٤٣ ق ، ٧ يونيو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ — ٢٤٥٨ — ٨٤٨ — ٨ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤١ ق ، ١٣ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٢٥ سنة ٤٥ ق ، ١١ ابريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٧ ق ، و ٢٠ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٥١ ق .

(١٣٨ مكرر) نقض مدني ١٨ ابريل ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٢ سنة

٤٧ ق .



الاستثنائية والتي أنشئت من ٥ يناير ١٩٦١ ، تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، أصبح اعمالا لحكم المواد الأولى والرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ١٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في هذه القوانين ، ومن ثم فان ربط الضريبة العقارية على هذه الأماكن لا يتم الا بعد تحديد أجرتها القانونية بمعرفة اللجان المشار اليها ، مما مفاد ذلك أن اثبات قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها بدفاتر الحصر يعنى سبق تقدير هذه الأجرة بمعرفة لجنة تقدير القيمة الايجارية المختصة ، مما لازم ذلك اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من هذه الدفاتر دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها ، وذلك حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها .

وقضت محكمة النقض بأن الحكم المطعون فيه اذ اطرح اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية في خصوص تطبيق القانون ١٦٨/١٩٦١ لا يكون قد خالف القانون في شيء (١٣٩) ، فإذا

---

(١٢٩) نقض جنائي ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ - ١١٥ - ٢١ ، نقض مدني ٢٨ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٠ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه أنه اذا كانت عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر لا تصلح أساسا لتعيين الأجرة المتفق عليها وان صلحت قرينة على مقدار أجرة المثل ، وكان الطاعن هو الذي ادعى أن أجرة شقة النزاع تزيد عن الأجرة القانونية وطلب تخفيضها ، فعليه عبء اثبات أجرة العين أو أجرة المثل في شهر أبريل ١٩٤١ ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أنه يعجز عن ذلك الاثبات ، فان اطراحه اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية لا مخالفة فيه للقانون ، ولا محل للقول بأن المادة الأولى من الامر العالي الخاص بعوائد الاملاك المبنية الصادر في ١٣/٢/١٨٨٤ اتخذ من قيمة الأجرة أساسا لتحديد وعاء الضريبة على العقارات المبنية خلافا للمادة ٥ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ التي فرضت الضريبة على أساس القيمة الايجارية السنوية للعقارات وأنه يتعين الاعتداد بالربط الذي تم بالتطبيق للامر العالي المشار إليه لما أنه يحدد على أساس الأجرة الفعلية للعين لان النص الفرنسي للامر العالي سالف الذكر والذي وضع أصلا يستعمل عبارة القيمة الايجارية لا الأجرة ومن ثم فلا خلاف في حقيقة الواقع بين التشريعين القديم والجديد .



كانت البلدية نفسها ( أو مصلحة الأموال المقررة فيما مضى ) طرفا في النزاع الدائر على الأجرة ، فإنه يكون من القرائن التي يصح الاستدلال بها على أجرة المثل في أبريل سنة ١٩٤١ عوائد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر في ذلك التاريخ (١٤٠) . وقد قررت محكمة القضاء الإداري في ٢٧ يناير ١٩٥٤ أن عوائد المباني التي كانت مقدرة في سنة ١٩٤١ تصلح أن تكون قرينة على مقدار أجرة المثل في شهر أبريل ١٩٤١ لأن هذه العوائد قد ربطت فعلا على أساس أجرة المثل في ذلك التاريخ تفشيا مع ما اقتضته أحكام الأمر العالي الخاص بعوائد الأملاك المبنية . فإذا لم تقدم مصلحة الأموال المقررة من جانبها ما ينقض القرينة أو يثبت عكسها كان ليس للمحكمة إلا أن تأخذ بها (١٤١) .

ومتى ثبتت أجرة الأساس بالنسبة إلى عين معينة وأخذت بهذا المحكمة ، فإن حكمها بذلك لا يقتصر حجتيته على طرفي الدعوى التي صدر فيها (١٤١ مكرر) ، بل تبسرى قبل الكافة ، فيتقيد بها كل مستأجر .

#### (١٤٠) الأحكام المشار إليها في الهامش ١٣٥ .

(١٤١) مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ ب - ٥٤٤ - ٢٧٣ م. وقرب في هذا المعنى أيضا ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ المجموعة المذكورة ٨ ب - ٢٥٩ - ١٢٢ .

(١٤١ مكرر) الأصل طبقا لقواعد حجية الأحكام أن التمسك بهذه الحجية يستلزم اتحاد الخصوم والمحل والسبب ( المادة ١٠١ اثبات ) ، فإذا ثار النزاع في دعوى جديدة على الأجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكانت هذه المسألة قد حسمت من قبل بحكم سابق في دعوى قامت بين الخصوم أنفسهم أو سلفهم ، فإن الحكم السابق بتحديد الأجرة القانونية للعين ذاتها يكون حجة في الدعوى الجديدة على هؤلاء الخصوم وخلفهم ويمنع من إعادة النظر في تقدير الأجرة لسبق الفصل نهائيا في هذا التقدير ( نقض مدني ٢٨ مارس ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٦٣٩ سنة ٢٩ ق ) . غير أن أحكام القوانين الخاصة بإيجاز الأماكن المخددة لأجرة الأماكن المؤجرة لم تكف بالقاعدة العامة في حجية الأحكام ، حيث جعلت تحديد الأجرة يلزم العين المؤجرة وبقيد المؤجر إزاء كل مستأجر جديد ، الأمر الذي انعكس على الحكم الذي يحدد أجرة عين معينة مؤجرة من مالكة إلى مستأجر معين ، فجعل هذا التحديد يلصق بالعين ذاتها ويسرى في العلاقة بين أي مستأجر جديد ومالك تلك العين أو من يخلف هذا الأخير في ملكيتها .

تلك الذي كان طرفا في تلك الدعوى ، وكذلك كل من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة بعد المؤجر الذي كان طرفا في الدعوى ، ويعبر عن ذلك بأن تحديد أجره العين تحديد عيني لا شخصي ، أي أنه يلصق بالعين ذاتها مهما تغير مستأجرها أو مؤجرها (١٤٢) .

### ٣٥ - ( ٣ ) نسبة الزيادة المجازة بمقتضى القانون ١٢١/١٩٤٧ -

حددت المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ الزيادة التي يجوز للمؤجر أن يزيدها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو على أجرة المثل في ذلك الشهر (١٤٣) على الوجه الآتي (١٤٤) :

(١٤٢) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أن الحكم بتقدير الأجرة عيني ، ومتى صار نهائيا فإنه لا يجوز المنازعة فى التقدير ولو من مستأجر لاحق . استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٨٠ ق وقد جاء فيه أن مناط اعتبار تقدير الأجرة عينية وبالتالي حجة هى الأجرة التى تقدرها لجنة تقدير الإيجارات وتصبح نهائية بفوات مواعيد الطعن فيها من المستأجر أو المالك ، أو فى حالة تحديد الأجرة بحكم من المحكمة المختصة عند المنازعة فيها أى وفقا لأحكام قوانين تحديد الأجرة .

(١٤٣) أو أجرة شهر أغسطس ١٩٣٩ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر فيما يتعلق بالامكن الواقعة فى مدينة الاسكندرية أو أجرة الشهور المنصوص عنها فى المادة ١٤قرة ثانية كما تقدم فى نبذة ٢٤ .

(١٤٤) كانت النسب المئوية فى الأوامر العسكرية التى سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أقل من النسب المئوية التى قدرها هذان القانونان فقد كانت فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو المحال العامة ٣٥٪ و ٥٠٪ ، فرفعها القانونان المذكوران إلى ٤٥٪ و ٦٠٪ ، وكانت بالنسبة إلى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فرفعت من ٨٪ و ١٠٪ و ١٢٪ إلى ٣٠٪ ، وكانت بالنسبة إلى المدارس والمحاكم والادنية والمستشفيات الخ معادلة أيضا للنسب الخاصة بالمساكن فرفعت إلى ٢٥٪ وكانت بالنسبة إلى المساكن ٨٪ و ١٠٪ و ١٢٪ فرفعت إلى ١٠٪ و ١٢٪ و ١٤٪ ، وكانت بالنسبة إلى الامكن المؤجرة بقصد استغلالها بفروشة ٦٠٪ فرفعت إلى ٧٠٪ .

وقد أدى رفع هذه النسب بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ إلى ثبوت حق المؤجرين فى رفع الأجرة مرة أخرى علاوة على رفعها مرة أولى بمقتضى الأوامر العسكرية السابقة ، حتى بالنسبة إلى المستأجرين القدامى الذين زيدت عليهم الأجرة بالنسبة التى قضت بها تلك الأوامر السابقة .

(أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية  
والمحال العامة (١٤٥) .

(١٤٥) وتعتبر أماكن مؤجرة لأغراض تجارية الأماكن التي فيها محال تجارية أيا كان حجمها أو مصارف أو شركات تأمين أو دور للبشر أو لبيع الكتب أو صيدليات أو مخازن أدوية : أنظر فيما يتعلق بالمكان المؤجر لممارسة نشاط شركة تأمين واعتباره مؤجرا لأغراض تجارية نقض مدني ١٤ أبريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٣٦ — ١٧٨ .

ومن أمثلة الأماكن المؤجرة لأغراض صناعية المصانع والورش والمطاحن والمخابز والمعاصر والمحالج الخ .

ويعتبر من المحال العامة المطاعم والمقاهي والحمائم والمراقص والأندية العامة المفتوحة للجمهور ودور السينما والمسارح وغيرها من الملهي . أما الفنادق والبنسيونات فلأنها لا تؤجر إلا مفروشة أو بتمديد استغلالها مفروشة فتسرى عليها زيادة الأجرة بنسبة ٧٪ وفقا للفقرة الخامسة من المادة الرابعة (الاستثنائية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ « ٥٩ ص ٣٥ ») .

وتعتبر الشؤون داخلية فيما يتعلق بفئة زيادة الأجرة الجائزة قانونا في ضمن المحال المؤجرة لأغراض تجارية ( أنظر تقرير لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب ) .

وحكم بأن العين المؤجرة لإدارة مجلة ومطبعة تعتبر مؤجرة لأغراض تجارية ( مصر الوطنية في القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٧ ) .

وبالعكس من ذلك حكم بأن الاعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعي المصري لا تستحق عليها الزيادة المقررة على الاعيان المؤجرة لأغراض تجارية لان هذا البنك يعتبر — بالرغم من اتخاذه شكلا تجاريا — مؤسسة مدنية من نوع خاص تقوم بأداء خدمة عامة لفريق المزارعين والجمعيات التعاونية ( مصر الوطنية في القضية رقم ٥٣ سنة ١٩٤٦ ) .

ثم استدركت المحاكم على ذلك ، فقررت ان الزيادة الايجارية المستحقة عن الاعيان المؤجرة الى بنك التسليف الزراعي المصري ان كانت لا تقرر على أساس ان العين مؤجرة لغرض تجاري فهي لا تقرر أيضا على أساس الزيادة الايجارية الخاصة بالاعيان المؤجرة للسكن ، بل على أساس ان الاعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعي حكمها حكم الاعيان المؤجرة كمكاتب للمحامين وعيادات الاطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية مما تناولته الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فتكون الزيادة ان بواقع ٣٠٪ من الأجرة المستحقة ( مصر الوطنية في القضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧ ) .



٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهاً شهرياً .

٦٠٪ فيما زاد عن ذلك .

( ثانياً ) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن التجارية (١٤٦) :

٣٠٪ من الأجرة المبتحقة (١٤٧) .

(١٤٦) ويدخل في هذه الفئة أيضاً عدداً من ذكروا من أصحاب المهن غير التجارية المحاسبون والخبراء والرسامون والفنانون والمذليون والمدرسون على الألعاب الرياضية وأطباء العلاج النفسي الخ . . .

(١٤٧) وقد حكم بأنه إذا حصل التناقص على استئجار مكان لاستعماله للسكن ولممارسة عمل آخر من قبيل المهن غير التجارية في حكم المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ كعيادة طبيب أو مكتب محام . . . الخ . . . فتقدر العلاوة على أساس الاستعمال لغرض السكن وتخصب على كامل الأجرة المتفق عليها في العقد ، ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للسكن والجزء الآخر وتحمل كل جزء بنصيبه في الزيادة القانونية ( مصر الوطنية ٢ يناير ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ — ٦٤٧ — ٢٨٠ ) .

وبأنه إذا خالف المستأجر شرط العقد الذي يحظر عليه تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه وهو السكنى الخاصة أو تأجيره من باطنه مفروشا بأن استعمل جزءاً من هذا السكن مكتباً تجارياً أو أجر هذا الجزء من باطنه مفروشا بقصد الاستغلال ، فإن من حق المؤجر طلب رفع العلاوة العسكرية إلى ٥٠٪ أو ٦٠٪ حسب الأحوال واحتسابها عن كامل الأيجار المتفق عليه بغض النظر عن أن المخالفة أتت على جزء من الشقة لا على الشقة كلها ، إذ لا شأن له في ذلك وليس مكلفاً بمداومة التحري عما إذا كانت المخالفة لازالت على حالتها أو تجاوزتها والمستأجر بعد ذلك على حقه في تأجير ما يشاء كلياً أو جزئياً على أن يكون سريان العلاوة بالنسبة الجديدة طالما أن المخالفة قائمة وتنتهي بانتهائها وتعود إلى علاوة السكن بعد اخطار المستأجر المؤجر بذلك بخطاب مسجل ( الدائرة ١٢ ) في ٣ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١١٨٤ لسنة ١٩٥٤ . . .

وإذا استؤجر مكان للسكن ومأرض فيه المستأجر مهنته بصفة عارضة كان استئجار الطبيب في مسكنه بغرض مرضاه أو المحامي أو المستشار القانوني بغرض مؤكله أو بعض طالبين استشارته ، فإن ممارسة المهنة بهذه الصفة العارضة تعتبر ثانوية بالنسبة للسكن ولا تخرج المكان المؤجر للسكن من



( ثالثا ) فيما يتعلق بالمدارس (١٤٨) والمحاكم والأندية (١٤٩) والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية (١٥٠) :

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

( رابعا ) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى (١٥١) :

١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤٪ فيما زاد على ذلك (١٥٢) .

---

= فئة المساكن الى فئة الأماكن المؤجرة لمزاولة المهن غير التجارية ( قرب في هذا المعنى السهوى ج ٦ ص ١٣٧ ) .

(١٤٨) وتشمل المدارس جميع دور التعليم على اختلاف أنواعها ودرجاتها ، سواء كانت حكومية أو حرة .

(١٤٩) والأندية التي تدخل في هذه الفئة هي الأندية الخاصة المقصورة على أعضائها وزوارهم ، أما الأندية العامة المفتوحة للجمهور ، فتدخل في المجال العامة كما تقدمت الإشارة الى ذلك .

(١٥٠) وتشمل المعاهد العلمية كل مكان مؤجر لغرض علمي سواء كان القائم به جهة حكومية أو جهة دولية أو جهة حرة .

(١٥١) ويدخل في هذه الفئة كل ما لا يدخل في إحدى الفئات السابقة ، فيشمل ذلك بصفة خاصة الأماكن المخصصة للسكن والجراجات والعوامات والذهبيات وأكتشاك الاستحمام والحمامات والملاجيء الخ .

(١٥٢) وإذا دخل المكان المؤجر في أكثر من فئة من الفئات الأربع التي نص عليها القانون ، كان أجر المكان للسكن ولممارسة مهنة غير تجارية ، أو أجر لميادة خاصة والمستشفى ، فتسرى عليه زيادة الأجرة المتعلقة بالفئة الأعلى وهي الفئة الثانية الخاصة بالمهن غير التجارية في كلا المثالين أي تكون الزيادة بنسبة ٣٠٪ من أجرة المكان كله ، لأنها أكثر من أجرة السكن =

على أنه إذا كانت هذه الأماكن (١٥٣) مؤجرة بقصد استغلالها

= في المثال الاول ومن اجرة المستشفيات في المثال الثاني ( في هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٣٨ هامش ٢ ، كامل محمد بدوى نبذة ١٦٤ ) .

ولا محل باى حال للجمع بين الزيادتين الخاصتين بالفئتين اللتين يدخل فيهما المكان الواحد اى لا يجوز الجمع بين زيادتين من الزيادة المقررة بالمادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ فلا يجوز الجمع بين الزيادة المقررة للأماكن التى اجرت بقصد استغلالها مفروشة او التى اجرت مفروشة ، والزيادة المقررة على مستأجرى الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية او تلك المقررة للأماكن المؤجرة لأغراض غير تجارية . ( نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ فيما يتعلق بعلوات القانون ١٩٤٧/١٢١ . وقارن نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ حيث يجيز الجمع بين الزيادة المقابلة للترخيص بالتأجير من الباطن والزيادة مقابل التأجير للأغراض التجارية ويحظر الجمع بين الزيادة مقابل التأجير مفروشا وأى زيادة أخرى . انظر ما سيجىء فى زيادة اجرة الأماكن المؤجرة مفروشة فى الجزء الثانى وما تقدم فى هامش ٨٠ ) .

وقد جاء فيه أنه لا كان ذلك وكان المقصود باستئجار المكان مفروشا وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، ويكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستعمله مفروشا فيستحق علاوة الـ ٧٠٪ منبذ سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش . لما كان ما تقدم ، وكان الواقع فى الدعوى ان الثابت من عقد الايجار المبرم بين الماطعون عليهما الاولين فى ١/٥/١٩٥٨ ان عين النزاع المؤجرة بقصد استعمالها مكتبا مع التصريح بتأجير مكاتب من الباطن ، وأن المالك الماطعون عليه الثانى اتبع ذلك بإرسال كتاب الى المستأجر فى ٩/٤/١٩٦٩ ورد به أن المقصود بالتأجير لسيادتك من الباطن هو تأجير غرف مفروشة والامر متروك لسيادتك بعد ذلك فى تأجيرها مفروشة أو غير مفروشة ، فلن الاتفاق يكون مغتودا بين الطرفين على تحويل الماطعون عليه الاول الحق فى استغلال المكان مفروشا بطريق ايجاره من الباطن وتكون العلاوة المستحقة ٧٠٪ وهى علاوة المكان الذى يؤجر بقصد استغلاله مفروشا لا ٣٠٪ علاوة مكاتب أصحاب المهن غير التجارية ، واذ انتهى الحكم الماطعون فيه الى هذه النتيجة الصحيحة فانه لا تعيبه تقارير قانونية خاطئة متعلقة باخضاع ميزة التأجير من الباطن مفروشا لتقدير محكمة الموضوع وأنها مقدرة سلفا من المشرع ، وإطلاقه القول بعدم جواز الجمع بين علاوة التأجير من الباطن وعلاوة مكاتب أصحاب المهن غير للتجارية ، إذ لحكمة النقض أن تستكمل الأسباب بما يصحح هذا الخطأ ويكون النعى عليه على غير أساس .

(١٥٣) والمقصود بالإشارة الى « هذه الأماكن » جميع الأماكن التى =

مفروشة (١٥٤) أو أجرت مفروشة (١٥٥) جازت زيادة الأجرة بنسبة

= بينت فئاتها المادة الرابعة وليس النوع الاخير فقط المشار اليه في البند رابعا والذي تدخل فيه الاماكن المؤجرة للسكن . اذ لا يعقل أن تزداد اجرة هذه الاماكن الاخرة بنسبة ٧٠٪ إذا أجرت بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة في حين أن الاماكن المذكورة في البنود الثلاثة الاولى ومنها المحال التجارية والمكاتب والعيادات والمحال الصامة كالمقاهى والمسارح ودور السينما والفنادق لا تزداد اجرتها الا بنسبة تتراوح بين ٢٥ و ٦٠٪ ولو كانت مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة .

وقد حكم بأن النص الخاص بزيادة ٧٠٪ من الايجار اذا كانت العين قد أجرت مفروشة أو أعدت لتأجيرها مفروشة هو نص عام يشمل جميع العقارات المؤجرة على اختلاف أنواعها وليس خاصا بالعقارات المؤجرة للسكن التى يقوم مستأجروها بتأجيرها مفروشة للغير ( مصر الوطنية ٢٤ ابريل ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤١٧ — ٢١٧ ) .

وفي هذا المعنى ايضا الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٣٥٠ ) وقد قرر صراحة أن الفنادق والبنسيونات والوكائل تدخل — بالرغم من اعتبارها من المحال العامة — في فئة الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة وتزداد اجرتها على هذا الاساس بنسبة ٧٠٪ ولا يكتفى فيها بالزيادة المقررة للمحال العامة والتي تتراوح بين ٤٥٪ و ٦٠٪ .

وفي هذه الحالة تحسب زيادة ال ٧٠٪ على اساس اجرة ابريل ١٩٤١ دون اضافة أى زيادة أخرى من الزيادات المتعلقة بالفئات السابقة . فاذا كانت العين مؤجرة مكتبا في ابريل ١٩٤١ بأجرة شهرية قدرها ١٠ جنيه ، فتزداد اجرتها الى ١٣ جنيه ، فاذا رخص بعد ذلك للمستأجر في تأجيرها مفروشة أو أجرها هو مفروشة جازت زيادة اجرتها الى ١٧ جنيه ، أى أن زيادة ال ٧٠٪ المقررة لما يؤجر مفروشا تجب زيادة ال ٣٠٪ المقررة لايجار المكاتب والعيادات ولا يجوز الجمع بين الزيادتين ، وبعبارة أخرى أنه لايجوز الجمع بين زيادة الأجرة مقابل استغلال المكان مفروشا أو تأجير مفروشا وأى زيادة أخرى ، ولكن لا مانع من الجمع بين زيادتين أخريين كالزيادة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن والزيادة مقابل تأجير المكان لأغراض تجارية ( فى هذا المنى نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق بمجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ) .

(١٥٤) والمقصود بالاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة الاماكن المؤجرة دون اثاث بقصد استغلال المستأجر اياها مفروشة بعد تائيتها من ماله ( انظر نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، ونقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ =



= مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ ، وأنظر ما تقدم في نبذة ١٩ .

وقد حكم بأنه إذا ثبت أن التعاقد بالإيجار انعقد من يادىء الامر على مكان يقصد استغلاله مفروشا بمنفعة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرضى منه أبرامه لو تقدم اليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له . فان نوع الاستعمال المتفق عليه بينهما على تلك الصورة يعتبر شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر العبث به من جانب واحد في صورة اخطار يوجهه الى المؤجر بزغبته في استعمال تلك العين سكنا خاصا وأداء العلاوة تبعا لذلك بالنسبة المقررة للمساكن الخاصة . ومثل هذا الاخطار لا ينتج اثره القانوني ولا ينسب للمؤجر حقه في اقتضاها بالنسبة المقررة للغرض المتفق عليه أصلا . والمستأجر بعد ذلك بالخيار بين قبولها وبين فسخ الاجارة واخلاء العين بعد مراعاة مواعيد التنبيه الواردة في العقد أو التي يتطلبها القانون العام حسب الاحوال ( مصر الوطنية في القضية رقم ٣٦٥٨ لسنة ١٩٤٩ ) .

وفي هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٥٣ في القضية رقم ١٣٩٩ لسنة ١٩٥١ وقد جاء فيه ردا على دفاع المستأجر الذي تمسك بأنه لم يستعمل رخصة التأجير من الباطن بقصد استعمال العين المؤجرة مفروشة وبأنه وبالتالي لا يكون ملزما بزيادة الـ ٧٠٪ ان هذا القول مردود لانه مادام القانون قد خول هذا الحق صراحة للمؤجر ورخص له في اقتضاء هذه العلاوة في مقابل تأجيره العين بقصد استغلالها مفروشة ، والمستأجر حر في الانتفاع بهذه الرخصة من عدمه ، فان لم يستغلها على هذا الوجه فلا يصح أن يضار المؤجر بتقصير المستأجر في الانتفاع بها حسب ما اتفق عليه ، ولا يحق له الاخلال بمثل هذا الشرط الجوهري في التعاقد الذي نص عليه صراحة والذي ما كان المؤجر يقبل التأجير إلا على أساسه ، ولا يملك المستأجر العبث به والتوقف عن دفع العلاوة وانما هو بالخيار بين طلب فسخ العقد أو الاستمرار في تنفيذه حسب ما اتفق عليه . والقول بخلاف ذلك يهدر الى حد كبير مبدأ حرية التعاقد ( قرب أيضا مصر الابتدائية من الدائرة الرابعة ٢٧ نوفمبر ١٩٥٥ المحامية ٣٦ — ١٣٨٣ — ٤٦٢ ) .

ويلاحظ على هذين الحكمين ان قولهما ان للمستأجر الخيار بين فسخ العقد وتنفيذه مفروض فيه ان العقد غير محدد المدة بحيث يجوز لاي من الطرفين انهاءه بعد التنبيه على الطرف الآخر في الميعاد الذي نص عليه القانون لذلك ، أو أنه عقد أبرم في الاصل لمدة معينة ثم انتهت تلك المدة واصبح العقد مبتدأ امثدادا قانونيا بحكم التشريع الاستثنائي . أما لو كان العقد معين المدة ولم تنته مدته ، فلا يكون ثمة محل لخيار الفسخ ، بل يلزم المستأجر بتنفيذ العقد الى نهاية مدته المحددة .

ويلاحظ أخيرا ان زيادة الـ ٧٠٪ في حالة تأجير المكان بقصد استغلاله مفروشا لا تستحق الا اذا كان التأجير حاصلا حقيقة بقصد استغلال المكان =



= مفروشا ، ولا يكفي في ذلك مجرد النص في العقد على أن التاجر حاصل بقصد استغلال المكان مفروشا إذا ثبت أن هذا النص لم يقصد به حقيقة معناه وإنما هو نص صوري قصد بل التحايل على القانون فيما يتعلق بتحديد الأجرة وتبرير زيادة الأجرة عن الحد القانوني ، وفي هذه الحالة يتعين خفض الأجرة إلى الحد القانوني ورد ما قد يكون حصل رائداً على هذا الحد .

وقد حكم بأنه إذا كان الترخيص من جانب المؤجر بالسماح لاستأجره باستغلال المين من باطنه مفروشة قد جاء لاحقاً على إبرام العقد عنها بوصف كونها أجزت كمسكن خاص له وفي صورة تعديل لهذا الشرط الخاص بالغرض من الأجرة ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في مثل هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال المفروش وينتهي بانتهائه وبعد احتياز المستأجر له بذلك بحيث إذا استمر المؤجر رغم ذلك الاضرار في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضة لها بغير سبب ، وحينئذ للمستأجر استردادها منه (مصر الوطنية في القضية رقم ٣٦٥٨ لسنة ١٩٤٩ التي تقدمت الإشارة إليه) . ويمكن القول أيضاً في هذا الفرض ذاته أنه إذا كان الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا لللاحق لعقد الإيجار مقصوراً على جزء من المكان المؤجر فقط كغرفة واحدة أو أكثر ، فإن علاوة الـ ٧٠٪ لا تستحق إلا على ما يقابل أجرة هذا الجزء من المكان المؤجر فقط إذ القول بغير ذلك يكاد يفقد المستأجر الأصلي كل مزية الاستغلال المفروش لجزء من المكان فقط . فإذا كان المكان المؤجر يشتمل على خمس غرف مثلاً بأجرة شهرية قدرها ٢٠ جنيهاً ، ورأى المستأجر أنه يستطيع الاستغناء عن إحدى هذه الغرف فقط ، فأجرها مفروشة للغير بأجرة قدرها عشرة جنيهات . فلا يعقل أن يلزم في هذه الحالة بدفع علاوة الـ ٧٠٪ على الأجرة الكاملة البالغة عشرين جنيهاً أي علاوة قدرها ١٤ جنيهاً شهرياً في حين أنه لن يتقاضى هو من المستأجر من الباطن في نظير الانتقال بالغرفة وبالمفروشات معا بسوى عشرة جنيهات ، وإنما المعقول أن يلزم بعلاوة الـ ٧٠٪ على ما يخص الغرفة المؤجرة مفروشة من أجرة الشقة كلها أي على خمس الأجرة الكاملة فيلزم بعلاوة قدرها ٧٠٪ عن أربعة جنيهات أي ٤ جنيه و ٨٠٠ مليم ويبقى له ٧ جنيه و ٢٠٠ مليم ، منها ٤ جنيه مقابل الانتقال بالغرفة و ٣ جنيه و ٢٠٠ مليم مقابل الانتقال بالمفروشات .

وقد أقرت محكمة النقض هذا القضاء السابق بحكمها الصادر في ٢٠ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٧ لسنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ حيث قررت :

« أنه وإن كان المقرر — في قضاء هذه المحكمة — أن المقصود باستعمال المكان مفروشا في معنى المادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وأن يكون التاجر دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا ، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، وسواء أجره =

= من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، إلا أن مناط الاخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الايجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه إبرامه لو تقدم إليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له . ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستأجر بإرادته المنفردة العدول عنه واطار المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خاصا له .

« وإذا استؤجر المكان كسكن خاص ، واتفق المستأجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا ، فإن حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستعمال للمكان مفروشا وينتهي بانتهاؤه وبعد اخطار المستأجر بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيدها بما نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ من صدم استحقاق المؤجر للأجرة الإضافية إلا عن مدة التأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسجلة أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء الى زوج المطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، وبعد وفاته ظلت هي شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحرير عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا نظرا لظروفها العائلية الخاصة وتحرر بينهما عقد مؤرخ ١٩٦٧/١٢/١ صرح لها فيه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرش شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفي ١٩٦٨/٦/١٤ أخطرت الطاعن بقتالها عن حق التأجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخاص ، فإن المؤجر — الطاعن — لا يكون مستحقا لاقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ بعد اخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أو القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

(١٥٥) لم تكن هذه العبارة واردة في التشريعات الاستثنائية السابقة على البرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فوردت فيه لأول مرة واضيفت بعد عبارة « مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة » . وقد يحمل ظاهر النص على أن المقصود بها الأماكن التي يؤجرها مالكيها مفروشة بأثاث من عنده ، ولكننا نستبعد هذا المعنى للأسباب الواردة في نبرة ١٩ ولأن المشرع لو كان قد قصد ، لاضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة إذ أن ما يؤجر مفروشا أولا ، بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشا . ونرى أن المقصود بها الأماكن التي تؤجر دون أثاث للسكن الخاص ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها من عنده سواء كان هذا التأجير من الباطن مرخصا به أو غير مرخص . ففي هذه الحالة يستحق المؤجر الأصلي قبل المستأجر الأصلي زيادة في الاجارة بنسبة ٧٠٪ .

أما في العلاقة ما بين المستأجر الأصلي الذي قام بتأثيث العين وتأجيرها مفروشة والمستأجر من الباطن فلا تخضع الاجرة للتحديد القانوني للأسباب =

٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل (١٥٦) • أما إذا أجرت خالية كسكن حاص مع التصريح للمستأجر باستغلالها مفروشة ، هيقتصر حق المؤجر في تقاضى زيادة الـ ٧٠٪ على مدة استغلال المكان مفروشا فحسب (١٥٧) •

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتى لاتزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة (١٥٨) •

وقد أورد القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نصين جديدين يخولان مؤجر الأماكن الداخلة في هذا القسم الأول ( أى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ) زيادة في الأجرة قدرها ٤٠٠٪ اذا أجر المكان من الباطن مفروشا في

---

= التى تقدم ذكرها ، أى انه لا يجوز للمستأجر الاصلى مطالبة المستأجر من الباطن بزيادة الـ ٧٠٪ ولا يجوز للاخير طلب خفض الأجرة الى الأجرة القانونية التى تحسب على أساس أجرة شهر ابريل ١٩٤١ مضافا اليها ٧٠٪ ( فى هذا المعنى مصر المختلطة ٢٨ مايو ١٩٤٦ « ٥٨ ص ١٩٦ » ) . وقد أخذت بذلك محكمة الاسكندرية المختلطة فى ٥ ديسمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٣٥ ) حيث قررت أن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يأت بجديد فى هذا الشأن سوى الحاق الأماكن المؤجرة للسكن الخاص والمؤجرة من الباطن مفروشة بالأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة .

(١٥٦) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦ — ٩٥ وقد جاء فيه أن المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشا — فى معنى المادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ — وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، ويكون التاجر دون اثاث لفرشه المستأجر بنفسه ويستغله مفروشا ، فتستحق علاوة الـ ٧٠٪ عندئذ سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، وسواء أجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش .

(١٥٧) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٤١٢ — ٨٢ .

(١٥٨) انظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ٤٣ .



الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك للمستأجر الأصلى ( المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) وهى الحالات المبينة فى المادة ٤٠ من هذا القانون ، وزيادة قدرها ٢٠٠٪ فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكنى (١٥٩) •

٣٥ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لأغراض غير سكنية وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة — بعد أن استمر تجميد أجرة هذه الأماكن طوال أربعين عاما من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٨١ — بالرغم من تضاعف أسعار جميع الحاجيات الأخرى فى هذه الأثناء عدة أضعاف بلغت فى بعض النواحي عشرة أضعاف أو أكثر — علا ضجيج ملاك هذه الفئة من الأماكن من الظلم الفادح الواقع عليهم وزهدوا فى ملكية تلك الأماكن حتى أهملوا صيانتها أو أحجموا عن ذلك احجاما متعمدا ، وسلمت الجهات المسئولة بهذا الظلم وبضرورة العمل على رفعه تدريجيا الى الحد الذى يحقق العدالة بين هؤلاء الملاك وغيرهم من المواطنين • وقد جاء فى توصيات اللجنة القومية التى شكلت لدراسة أزمة الاسكان واقتراح وسائل علاجها توصية رقم ٤/٢/٥ بتقرير زيادة دورية فى أجرة المبنى المؤجرة لأغراض غير سكنية فى صورة نسبة مئوية تتدرج وفقا لتاريخ انشاء المبنى وتحدد فى ضوء دراسات اقتصادية بحيث تقترب فى مدى قصير من الأجرة المناسبة اقتصاديا للمكان المؤجر •

وعملا بهذه التوصية نصت المادتان ٧ و ٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تراد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية



المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية • ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده • ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض • وتحدد الزيادة المشار اليها بنسبة ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ • وتؤدي هذه الزيادة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية • ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار • وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة •

وظاهر أن هذه الزيادة التدريجية السنوية المقررة لمدة خمس سنوات تقتصر على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات والحوانيت والمحال العامة الخ • أما الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا تشملها زيادة الأجرة المنصوص عليها في هذا القانون ، وان كان ينتظر أن يصدر بشأن زيادة أجرتها تشريع آخر في مستقبل غير بعيد (١٥٩ مكرر) •

---

(١٥٩ مكرر) وقد نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبنى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن التجارية ... الخ »

وبذلك استثنت من حكم زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى أماكن مؤجرة لغير السكنى ولكنها مؤجرة الى جهات تقوم بنشاط غير تجارى أو صناعى أو مهنى وهى الجهات التى ذكرها النص على سبيل الحصر • وقد طالب بعض ملاك هذه الأماكن بزيادة الأجرة استنادا الى تأجير هذه الأماكن لأغراض غير السكنى وأنه لا محل للفرقة بينها وبين الأماكن المؤجرة لغير السكنى الى أفراد أو الى جهات غير ما ذكر فى نص المادة ٢٧ آنفة الذكر ، وقد أفتت الجمعية العمومية للفتوى بمجلس الدولة بأن المبنى المؤجرة بغرض استعمالها لنشاط لا يدخل فى النشاطات التجارية أو الصناعية التى تخضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ، تعامل =

= معاملة المبنى المؤجرة لأغراض السكنى ولا تسرى عليها الزيادة في القيمة الإيجارية وذلك بشرط أن يكون المستأجر مصريا طبقا لأحكام قانون تنظيم العلاقات بين الملك والمستأجر ( جريدة الأهرام عدد ١١ نوفمبر ١٩٨٤ ) .

غير أننا لا نرى لهذا الرأي سنداً يجيز له أن يخصص عبارة النص التي وردت مطلقة بزيادة أجره الأماكن المؤجرة لغرض السكنى بغير مخصص . وقد لجأ بعض الملاك إلى الطعن أمام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص تلك المادة ٢٧ لاختلافها بالمساواة الواجبة بين المواطنين وقد قبل طعنهم وأصدرت المحكمة الدستورية العليا حكماً شهيراً بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٨٩ في الدعوى رقم ٢١ سنة ٧ ق دستورية قررت فيه عدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة ... وقالت في أسباب حكمها ما يلي نصه :

« وحيث أن المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ... تنص على أنه اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد في أول يناير من كل سنة أجره الأماكن المؤجرة لغرض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ... » .

« وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون على أنه : « تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبنى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري ... الخ » .

« وحيث أن مؤدى هذين النصين أن المشرع أبقى أجره الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يصف إليها جديداً في هذا النطاق ، أما المبنى المؤجرة لغرض أغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها في المادة ٧ من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى باخضاعها لزيادة دورية تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية ، تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى ، اعتبرها في حكم الأجرة طبقاً لما تقضى به المادة ٨ من القانون ، ثم عاد واستثنى في المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، مما أدى إلى إعفاء =

= المباني المستعملة في هذه الاغراض من الزيادة في الاجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها .

« وحيث ان الدساتير المصرية المتعاقبة ، بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة امام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير ان الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا فى صون حقوق المواطنين وحررياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها او تقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها فى الدستور ، بل ينسحب مجال أعمالها كذلك الى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة ، وان صور التمييز التى أوردتها المادة ٤٠ من الدستور التى تقوم على أساس من الاصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر ، فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها ، مما يتحتم إخضاعها لما تتولاه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقا لمبدأ المساواة امام القانون ولضمان احترامه فى جميع حالات تطبيقه ، ويندرج تحتها زيادة الاجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة ٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ المشار اليه التى يعمين اعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة الى الحق فى طلبها ، ذلك ان المساواة التى تعنيها المادة ٤٠ من الدستور تنحصر فى عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها .

« وحيث انه لما كان من المقرر ان للمشرع سلطة تقديرية فى تنظيم الحقوق بما لا يعقب عليه فى تقديره مادام ان الحكم التشريعى الذى قرره لتلك الحالات قد صدوت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوى على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصا فى الدستور ، كما انه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية لتحديد بها المراكز القانونية التى يتساوى بها الافراد امام القانون ، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم ان يمارسوا الحقوق التى كفلها لهم المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة فى الاجرة وعلى ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية — « المحافظة على المباني القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها واطالة عمرها ، وأن ضالة ايجار هذه الاماكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وانه لما كانت مصلحة سكان هذه الاماكن ، فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الاماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة اعباء سكانها ، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها ، وذلك كله فى اطار من التكافل =



= الاجتماعى ، فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك اجرة الاماكن القديمة المؤجرة لغير اغراض السكنى بنسب متفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى « ، ومن ثم فان هذه الاعتبارات التى استند اليها المشرع فى تقرير الزيادة بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى وهى تحقق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض اجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها باعتبارها من عناصر الثروة القومية انما تنسحب كذلك الى المباني المؤجرة لغير اغراض السكنى المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية ، او الصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية باعتبارها احد عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المباني الاخيرة بأنواع معينة من النشاط — اجتماعية كانت او دينية او ثقافية — لا يخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير اغراض السكنى ، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغى أن تدرج فى اطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ، فيسرى عليها حكم الزيادة .

« وحيث ان هذه المعاملة الاستثنائية التى اوردتها المادة ٢٧ المطعون عليها ، أدت الى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة ، تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة ، وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة ، بحيث تنصرف الزيادة فى الاجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون الى ملاك المباني المؤجرة لغير اغراض السكنى دون استثناء ، وايا كانت طبيعة النشاط الذى تم ممارسته فيها ، مادام أن هذه التفرقة التى اوجدها المشرع فى المادة ٢٧ سالفه البيان لا تتركز فى واقعها على أسس تقتل بالهدف الذى تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ، ومن ثم فان حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الاجرة مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدي الى الاختلال بمراكز قانونية متماثلة ، وينطوى على اهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق .

« وحيث انه لما تقدم ، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المشار اليها فيما تضمنته من استثناء الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او للضريبة على ارباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الاجرة » .

ويترتب على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة ٢٧ سالفه الذكر ، أن تعتبر هذه المادة كذلك بالنسبة الى كافة ووجوب التزام جميع السلطات باعتبار هذه المادة غير دستورية والامتناع عن تطبيقها ليس فى المستقبل فحسب بل الفاء ما تم تطبيقها فى الماضى ، فيصبح لملاك الاماكن التى كانت تخصها هذه المادة بحكمها المطالبة بالزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ، ولا يسرى =



وتحسب نسبة الزيادة المذكورة على القيمة الايجارية المتخذة  
أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء ،  
ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأة في تاريخ  
اجراء تلك التعديلات .

ويبدو أن هذه العبارة الأخيرة اقتضاها حرص المشرع على أن  
يحول دون اجراء المؤجر في العين المؤجرة تعديلات جوهرية يترتب عليها  
زيادة القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة ، وكان يكفي لهذا  
الغرض استبعاد التعديلات الجوهرية التي يجريها المالك بعد بدء العمل  
بالقانون الجديد الذي فرض زيادة الأجرة . ولا نحسب أن المشرع قصد  
حرمان المالك من زيادة الأجرة التي كان يستحقها في مقابل انتفاع  
المستأجر بالتعديلات الجوهرية التي أجراها قبل صدور القانون الجديد ،  
وانما هو قد قصد فقط عدم استحقاق المؤجر الزيادة الجديدة عن مقابل  
الانتفاع بالتعديلات الجوهرية التي أجراها بعد تاريخ انشاء المبنى .

ونصت المادة ٨ من القانون الجديد على أن تؤدي الزيادة المنصوص  
عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة للأجرة الأصلية ، ويترتب  
على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

ومفاد ذلك أن زيادة الأجرة المذكورة تستحق السداد في الموعد  
المتفق عليه في العقد لسداد الأجرة الأصلية . فإن لم يكن متفقا على

---

= في حقهم التقادم الخمسى للديون الدورية المتجددة ، لان وجود المادة ٢٧  
سالفة الذكر كان يعتبر مانعا يمنهم من المطالبة بتلك الزيادة وهذا المانع  
يقف التقادم ازاءهم ( المادة ٣٧٥ مدنى ) كما أنه لا يجوز للجهات المستأجرة  
التي تذرعت بالمادة ٢٧ الامتناع عن دفع الزيادة المقررة بمقتضى المادة ٧  
من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ واحتباس نصف هذه الزيادة لأعمال  
الترميم والصيانة لان هذه المادة الأخيرة إنما نصت على أن يخصص المالك  
نصف هذه الزيادة لأعمال الترميم والصيانة ، ويبقى تحت يده أمانة ، على ذمة  
تلك الاعمال ، ولم تخول المستأجر قط سلطة اجراء اعمال الصيانة والترميم  
ولا حق احتباس نصف الزيادة المذكورة تحت يده ، فلا يجوز له ذلك الا  
باستصدار حكم قضائى .

موعد لذلك ، وجب سداد الأجرة والزيادة المذكورة في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه ( المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ) ، وأنه اذا تأخر المستأجر في وفاء زيادة الأجرة في الموعد المذكور ، كان حكم تأخره في وفاءها حكم تأخره في وفاء الأجرة الأصلية ، واستوجب الحكم بالاخلاء وفقا لأحكام المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

وتستحق هذه الزيادة التي تحسب على الأساس سالف الذكر بقطع النظر عن الأجرة التي يدفعها المستأجر حاليا . فإذا ادعى المستأجر أن الأجرة الحالية تجاوز الأجرة القانونية ، فإن ذلك لا يعفيه من التزامه بالزيادة التي قررها القانون ١٩٨١/١٣٦ ، وليس له الا أن يرفع دعوى بخفض الأجرة الحالية وأن يثبت فيها أن هذه الأجرة تجاوز الأجرة القانونية (١٥٩ مكرثان) .

وإذا كانت الأجرة القانونية مزيدة أصلا بأي من الزيادات المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو بأي نص آخر كالمادة ٢٣ ٤ أو المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فإن ذلك لا يمنع من استحقاق الزيادة التي قررها القانون ١٩٨١/١٣٦ ، لأن نص هذا القانون ورد مطلقا ، فلا يجوز تخصيصه بالأماكن التي لم يسبق دخول زيادة قانونية في أجرتها ، ولأن كل زيادة قانونية سابقة لها مبررها أو مقابلها ، فلا تحول دون الزيادة المقررة بالقانون ١٩٨١/١٣٦ لحكمة معينة هي رفع بعض الظلم المترتب على تجميد الأجرة سنين طويلة (١٥٩ مكرثالث) ، ولا سيما أن هذه الزيادة الجديدة لا ينال منها المالك غير نصفها لأنه ملازم أن ينفق النصف الآخر على أعمال الصيانة والترميم .

---

(١٥٩ مكرثان) انظر ما سيجيء فيما بعد متعلقا بمقابل تغيير الاستعمال .

(١٥٩ مكرثالث) انظر اللائحة التنفيذية في ملحق الكتاب .

وقد كان من بين الدوافع التي حفزت المشرع على تقرير هذه الزيادة فوق الرغبة في التخفيف من الظلم الواقع على ملاك الأماكن الداخلة في هذا القسم بسبب تجميد أجرتها مدة طويلة ، الرغبة في حمل الملاك على صيانة مبانيهم القديمة ، لأن في إهمال صيانتها أضراراً بثروة قومية ، لذلك فإنه عندما قرر هذه الزيادة أوجب على الملاك تخصيص نصفها لمصاريف الصيانة والترميم ، وجعل قيمة هذا النصف الأخير بمثابة أمانة تحت يد كل مالك ينفق منها على الصيانة والترميم (١٥٩ مكرر رابع) ، ويكون الصرف من هذا المبلغ في أغراض الصيانة والترميم طبقاً للتواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالأسكان .

فاذا كان هذا النصف لا يكفي لذلك طبقت أحكام المادة ٩ من القانون ذاته رقم ١٣٦ / ١٩٨١ ، وهي التي سيجيء تفصيلها في موضعه من هذا الكتاب .

**٣٦ — استئصال الضرائب التي تقرر الاعفاء منها بالقانون ١٦٩ / ١٩٦١ —** ولم تقف رغبة المشرع في التخفيف عن المستأجرين عند وضع حد لزيادة الأجرة لا يجوز للمؤجر مجاوزته ، بل حملته على تقرير

---

(١٥٩ مكرر رابع) ومفاد ذلك أن المستأجر ملزم بدفع زيادة الأجرة كلها إلى المالك ، وأن هذا ملزم بأن يبقى نصف هذه الزيادة أمانة تحت يده ينفق منها على أعمال الصيانة . فإذا تخلف عن إجراء أعمال الصيانة جاز للمستأجر استصدار حكم ضده بالزامه بإجرائها ، ويكون للمحكمة أن تقرر هذا الحكم بالتدابير التي تراها كفيلة بإجراء الصيانة سواء من طريق إكراه المؤجر على إجرائها إكراهاً مالياً ، أو من طريق الترخيص للمستأجرين أو أحدهم بإجرائها وبالرجوع على المالك بتكاليفها في حدود النصوص القانونية ، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يحتجز نصف تلك الزيادة من تلقاء نفسه تحت يده للانفاق منها هو على إجراء أعمال الصيانة أو الترميم . وأن فعل دون أن يحصل على حكم يرخص له في ذلك عد متأخراً في سداد الأجرة ، وكان من حق المؤجر طلب أخلائه جزاء تأخير في سداد جزء من الأجرة .

اعفاء الملاك من الضرائب الأصلية والاضافية المقررة على بعض العقارات المبنية كلها أو بعضها على أن تستنزل الضرائب التي يعفى منها الملاك من الأجرة المستحقة قانونا على المستأجرين ، وقد صدر بذلك القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الذي سنعرض أحكامه بمناسبة القسم الخامس من الأمكنة وهو الذي يخضع لأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (١٦١) ثم عدلت بعض أحكامه بالمادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (١٦١ مكرر) ، فاقترض الأمر التنبيه إلى ذلك هنا لضرورة مراعاة أحكام الاعفاء المذكورة في حساب الحد الأقصى للأجرة التي يلزم بها المستأجر قانونا بالنسبة إلى جميع المباني أيا كان القسم الذي تدخل فيه والقانون الذي تخضع له .

وتلخص هذه الأحكام المعدلة في أنه يجب تقسيم الأجرة الشهرية للوحدة السكنية على عدد الحجرات التي تتكون منها ، مع حساب المصالة حجرة ، فإن كان متوسط ايجار الحجرة لا يجاوز خمسة جنيهاً أعفى المالك من الضرائب الأصلية والاضافية المتعلقة بالوحدة السكنية . وان جاوز الخمسة جنيهاً ولم يجاوز الثمانية أعفى المالك من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية (١٦٢) . وان جاوز الثمانية جنيهاً لم يعف المالك من شيء من الضرائب ، ثم تخصم قيمة الضرائب التي يرد عليها هذا الاعفاء في جميع الأحوال من الأجرة المتفق عليها مع المستأجر في حدود الحد الأقصى الذي تقدم بيانه ، والباقي فقط هو الذي يجب على المستأجر دفعه ، مع ملاحظة أن المستأجر يعفى أيضاً من رسم الشاغلين اذا كان متوسط ايجار الحجرة لا يجاوز ثلاثة جنيهاً

---

(١٦١) أنظر ما سيجيء في نبذة ٩٩ .

(١٦١ مكرر) وان كانت التعديلات التي أدخلها القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ لا تمس هذا القسم من الأماكن ( أنظر ما سيجيء في نبذة ٩٩ مكرر) .

(١٦٢) وذلك بمقتضى المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ التي رفعت حد الاعفاء الكلي من ٣ جنيه إلى ٥ جنيه وحد الاعفاء من الضرائب الأصلية وحدها دون الضرائب الاضافية من ٥ جنيه إلى ٨ جنيه .



والا وجب عليه دفعه فوق الأجرة المستحقة عليه (١٦٣) • ولأن نص القانون على أن تخصم للمستأجر قيمة الضرائب التي شملها الاعفاء قد ذكر المستأجر باطلاق ، فيفيد منه المستأجر من الباطن أيضا بنسبة ما يستأجره من العين المؤجرة الى ما يستأجره المستأجر الأصلي •

ويسرى هذا الاعفاء بالنسبة الى الضرائب التي كانت مقررة وقت صدور القانون ١٦٩/١٩٦١ ولا يشمل ما استحدث بعد ذلك من ضرائب أو رسوم أخرى كضريبة الدفاع الثانية التي فرضها القانون ١٠٨/١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ وضريبة الأمن القومي التي فرضها القانونان ٢٣/١٩٦٧ و ٣٣/١٩٦٨ وضريبة الجهاد التي فرضها القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ • كما لا يشمل الضرائب التي كانت مقررة قبل صدور القانون ١٦٩/١٩٦١ على الأماكن التي تؤجر لغير السكن حيث استثنيت من هذا الاعفاء بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ومن تاريخ العمل بهذا القانون الأخير (١٦٤) •

---

(١٦٣و١٦٤) انظر تفاصيل ذلك في نبذة ٩٩ وما بعدها وانظر نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٨٠ سنة ٤٠ ق • مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٣٧ — ١٤٨ •

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٨٤٧ سنة ٥٢ ق بأنه : « لما كان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد صدر بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية ، اذ اعفى الملاك — وهم المزمونون أصلا بها — من أدائها سواء كانت المباني منشأة أصلا لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازى الاعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، إلا أن المشرع مالبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى اخذاً بأن هؤلاء يزاولون نشاطاً يدر عليهم ربحاً يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة فأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها وأصبح واجباً عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور وابتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ — تأديتها لخزانة الدولة ، وانتفى بالتالى التزامهم بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين ، بما لازمه حقهم فى تقاضى ذات الأجرة قبل تخفيضها =

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق بأن عبء الدفاع والأمن القومي يقع على عاتق المستأجر أو شاغل العين ، ولا يعتبران من عناصر الأجرة التي تضاف الى القيمة الايجارية ، ولما كان النزاع المطروح هو تحديد القيمة الايجارية لعين النزاع والتي تخضع لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعذان أحد عناصر الأجرة التي تضاف الى القيمة الايجارية ، وكانت القوانين التي فرضتهما لم تدمج في القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان الحكم المطعون فيه اذ استند في تحديد الأجرة الى ما هو ثابت بالعقد السابق وأضاف اليه الزيادة القانونية المشار اليها فيه ، فانه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح وبأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق .

وسيجىء أن القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل قد ألغى في المادة الثالثة من مواد اصداره ضرائب الجهاد والدفاع والأمن القومي التي كانت مفروضة على العقارات المبنية ، فيستفيد من هذا الاعفاء من كان يتحمل بعبء كل من هذه الضرائب ، ما إذا كان أو مستأجرا (١٦٥) .

---

= بها يوازي الاعفاء من الضرائب الذي اوردته القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، واذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك دون المستأجر فلا يجوز للمالك مطالبة المستأجر بها ، حتى وبعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ وانما ينحصر حقه في المطالبة بالأجرة التي كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق ان عين النزاع وهي محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهريا وأنه قد صار تخفيضها بما يوازي الاعفاء من الضرائب طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وأنه يحق للمالك وفي اثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق في مطالبة المستأجر بالاضافة الى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالضرائب العقارية التي يلتزم بها المالك (نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٨ ق ) .

(١٦٥) انظر ما سيجىء في نبذة ٩٩ .

٣٦ مكرر — خفض أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ من أول مارس ١٩٦٥ اعمالا للقانون رقم ١٩٦٥/٧ — لم يقتصر القانون رقم ١٩٦٥/٧ على تناول أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ التي لم يكن قد صدر في شأنها قرار نهائي من لجان تقدير القيمة الايجارية ، بل تناول أيضا أجرة الأماكن الخاضعة للقانونين السابقين رقمي ١٩٩/١٩٥٢ و ١٩٥٨/٥٥ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فنص على تخفيض أجرتها السارية في تاريخ صدوره بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ ( المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٥/٧ ) ( ١٦٥مكرر ) .

٣٧ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب التي لا يتناولها الاعفاء — ولأن الاعفاء من الضرائب الذي قرره القانون ١٩٦١/١٦٩ لا يتناول الا بعض الضرائب فقط ، جاز التساؤل عن يقع عليه عبء ذلك البعض الآخر الذي لم يرد عليه الاعفاء ، وعما اذا كان يجوز الاتفاق على نقل هذا العبء من المكلف به الى الطرف الآخر في عقد الايجار .

وقد جرى المشرع عند فرض كل ضريبة على تعيين المكلف بها ، فجعل ضريبة المبانى الأصلية على عاتق المالك ، وكذلك ضريبة الخفر ، وضريبتى الدفاع والأمن القومى الا فيما يتعلق بالمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ حيث يلزم بهما المستأجر . أما رسم الشاغلين ورسم النظافة فقد جعلهما على عاتق المستأجر (١٦٦) مع الزام المالك بتحصيل ما يستحق على المستأجر من ضرائب ورسوم وتوريده الى مأمورية العوائد التي يتبعها البناء . وقد جعل القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ ضريبة الجهاد على المالك .

---

(١٦٥مكرر) نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٠٣/٥١ ق .

(١٦٦) انظر تفاصيل ذلك فى نبذة ٩٩ الفصل الخاص بالأماكن التى تخضع للقانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ .

ولا شبهة في أن القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، ولكنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها ، فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يخالف هذا التعيين . وقد نصت المادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ مدنى على أن يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (١٦٧) .

وبناء على هذا النص يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل هذا الأخير الضرائب التى تقع بحكم القانون على المالك . كما يجوز الاتفاق بينهما على أن يتحمل المالك الضرائب التى جعلها القانون على عاتق المستأجر ، بشرط ألا يتعارض ذلك مع نص آخر يمنع الاتفاق على نقل عبء الضريبة كالنص الذى أضافه القانون رقم ١٣١/١٩٦٤ على المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨/١٩٦٢ فى شأن ضريبة الدفاع الثانية ونص القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ فى شأن ضريبة الجهاد (١٦٨) أو مع القوانين التى تعين حدا أقصى للأجرة القانونية .

### ٣٨ - ( أ ) حق المؤجر فى زيادة الأجرة : ( أ ) أحواله -

خول المشرع المؤجر الذى يتقاضى أجرة تقل عن الحد الأقصى الذى أجازته القانون محسوبا على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا إليها الزيادة القانونية الحق فى زيادة هذه الأجرة الى الحد المذكور ، وذلك فى مقابل ما خوله المستأجر من حق فى البقاء فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الاجارة ، فلا يثبت للمؤجر هذا الحق الا منذ أن تنتهى العلاقة العقدية بينه وبين المستأجر ويصبح الأخير شاغلا العين بمقتضى

---

(١٦٧) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ يونيو ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق وقد أورد نفس عباراتنا الواردة فى المتن .

(١٦٨) أنظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ١٠١ ونقض مدنى ١٠ بنسابر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١٥٢ - ٣٩ .



الامتداد القانونى الذى يفرضه على المؤجر التشريع الخاص بايجار الأماكن • فظالما كان عقد الاجارة ساريا سواء فى حدود مدته الأصلية أو مدته المجددة تجديدا صريحا أو الممتدة وفقا لاتفاق خاص فى العقد أو المجددة تجديدا ضمينا أو الممتدة وفقا لأحكام القانون العام بحيث لا تنتهى الا بتتبيه أحد الطرفين على الآخر فى ميعاد معين برغبته فى انتهاء العقد عند انتهاء فترة معينة من فترات الامتداد وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى ، فان المؤجر لا يستحق زيادة فى الأجرة لأن العقد القائم بينه وبين المستأجر يعتبر شريعة المتعاقدين ولا يجوز الزام المستأجر بأزيد من الأجرة المسماة فيه (١٦٩) •

ويستوى فى ذلك أن يكون العقد قد أبرم قبل أول مايو ١٩٤١ أو بعده ، وسواء فى هذه الحالة الأخيرة أن يكون ابرامه قبل صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو بعد صدوره ، اذ الممول عليه فى جميع الأحوال وجود اتفاق سار يقيّد كلا من المؤجر والمستأجر بالأجرة المسماة فيه مادام تحديد هذه الأجرة لا يصطدم بنص متعلق بالنظام العام • وهو اذا كان يصطدم بالنظام العام فى حالة الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى الذى يفرضه تشريع ايجار الأماكن ، فانه فى الحالة العكسية أى حالة الاتفاق على أجرة دون ذلك الحد الأقصى أو دون أجرة شهر أبريل ١٩٤١ لا تكون فيه أى مخالفة للنظام العام ، واذن يكون صحيحا نافذا طالما بقى العقد ساريا وفقا لأحكام القانون العام ومادام لم ينته أو لم يحصل انهاؤه ولم يصبح المستأجر بعد مستندا فى بقاءه فى العين المؤجرة الى أحكام التشريع الخاص بايجار الأماكن ، لأن هذا الاستناد هو الشرط فى استحقاق زيادة الأجرة التى قررها هذا التشريع •

---

(١٦٩) انظر فى هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ١٥ مايو ١٩٤٧ ( ٦٠ )

ص ١٨ ) •

وأیضا استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف

رقم ٣٦ سنة ٨٧ ق ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة ص ١٠٠ •

فإذا كان العقد مبرما لمدة ٤٠ عاما تبدأ من أول يناير ١٩٤٠ ، فإن المؤجر لا يجوز له طلب الزيادة القانونية قبل أول يناير ١٩٨٠ وبشرط ألا يتم الاتفاق معه على تجديد العقد تجديدا صريحا لمدة أخرى بالشروط الأولى ذاتها وألا يسمح بحصول التجديد الضمني . ويستفاد عدم سماحه بذلك عادة من إرساله تنبيها الى المستأجر برغبته عن التجديد *congé - avertissement* . أما اذا جدد العقد تجديدا صريحا لمدة خمس سنوات أو عشر أو خمس عشرة سنة أخرى دون أن يستعمل حقه في زيادة الأجرة لم يكن له حق في طلب الزيادة طوال المدة المجددة .

وإذا لم يجدد المؤجر العقد صراحة ولكنه لم ينبه على المستأجر برغبته في عدم التجديد ، جاز للمستأجر أن يدعى حصول التجديد الضمني لمدة غير معينة (١٧٠) ، وحينئذ لا يكون للمؤجر حق في الزيادة الا بعد أن يستعمل حقه في انتهاء العقد بالتنبيه على المستأجر بذلك وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى ( الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ) .

وكذلك اذا كان العقد قد أبرم في أول يناير ١٩٤٠ لمدة خمس سنوات ونص فيه على أنه قابل للتجديد لمدة خمس سنوات أخرى اذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بانتهائه قبل انقضاء خمس السنوات

---

(١٧٠) ويلاحظ أن هذا الادعاء يمكن رده أحيانا بأن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقده لا يفيد في الظروف المحيطة به أنه نتيجة لاتفاق ضمني على التجديد لان المستأجر قد يكون مستندا فيه الى حكم تشريع ايجار الأماكن الذى يمنع المؤجر من اخلاء العين بعد انتهاء العقد لا الى رغبة تجديد العقد كما أن سكوت المؤجر عن الاعتراض قد يكون نزولا منه على حكم ذلك التشريع لا موافقة منه على التجديد الضمنى لذلك ينبغى على كل من يرغب من الطرفين في قطع كل شك في عدم حصول التجديد الضمنى وفي سريان حكم قانون ايجار الأماكن ان ينبه على الآخر برغبته في عدم التجديد . انظر في الاحكام العامة لانتهاء الاجار مؤلفنا في عقد الاجار المجلد الرابع سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٩ وما بعدها .

الأولى بستة أشهر على الأقل وهكذا ، فان العقد يمتد من أول يناير ١٩٤٥ الى آخر ديسمبر ١٩٤٩ ثم من أول يناير ١٩٥٠ وهكذا مادام لم يحصل تنبيه بانتهائه في الميعاد المتفق عليه ، فلا يكون للمؤجر حق في طلب زيادة الأجرة الا بعد أن يتم له انتهاء العقد في نهاية إحدى الفترات المذكورة بارسال التنبيه اللازم قبل ذلك بستة أشهر .

وكذلك أيضا اذا كان العقد مبرما في أول يناير ١٩٤٠ لمدة غير معينة ، وكان متفقا فيه على دفع الأجرة كل ثلاثة أشهر ( أو كل ستة أشهر ) ، فان هذا العقد يعتبر مبرما لمدة ثلاثة أشهر ( أو لمدة ستة أشهر ) حسب ميعاد دفع الأجرة ، ويستمر في الامتداد من ثلاثة أشهر الى ثلاثة أشهر أخرى ( أو من ستة الى ستة ) الى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر في الميعاد القانوني برغبته في انتهاء العقد عند انتهاء إحدى الفترات وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى . وإلى أن يتم انتهاء العقد بهذا الشكل لا يكون للمؤجر حق في طلب زيادة الأجرة .

ولا يختلف الحكم عن ذلك اذا فرضنا في هذه الصور جميعا ابرام العقد الأصلي في أول يناير ١٩٤٣ أو أول يناير ١٩٤٦ بدلا من أول يناير ١٩٤٠ مادامت الأجرة المسماة فيه لا تتجاوز أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضاعفا إليها الزيادة القانونية (١٧١) ، فانه لا يجوز للمؤجر طلب رفع الأجرة الى الحد الأقصى الجائز قانونا الا اذا انتهى العقد أو أنهى باتخاذ الاجراء اللازم لذلك (١٧٢) .

---

(١٧١) وهذا هو الغالب عملا لان تلك العقود تكون قد خضعت لزيادة أجرتها وفقا للأوامر العسكرية التى كانت سارية في ذلك الوقت ، وقد تقدم أن زيادة الأجرة التى قضت بها تلك الأوامر كانت أقل من الزيادة التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن قبله الرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ( انظر نبذة ٣٥ ) .

(١٧٢) وبلاحظ أن ظاهر الفقرة الخامسة من المادة الرابعة قد بوحي =

أما اذا أبرم عقد جديد بعد أول مايو ١٩٤١ بأجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية ، ثم طلب المستأجر خفض الأجرة الى الحد القانوني ، فتنزل الأجرة الى أجرة أبريل ١٩٤١ ( أو أجرة المثل في ذلك الشهر ) مضافا اليها الزيادة القانونية ولو أن المؤجر لم يصدر منه الاخطار المشار اليه بطلب تلك الزيادة ، وذلك لأن مجرد إبرامه عقدا جديدا بأجرة تجاوز الحد القانوني الداخلة فيه هذه الزيادة يتضمن ابداء رغبته في طلبها ويكفى لحسابها ضمن الأجرة القانونية .

وفي جميع الأحوال التي يحق لهما للمستأجر أن يتمسك بالأجرة المسماة في العقد دون زيادتها الزيادة القانونية ، أى طوال مدة عقده الأصلية أو المجددة أو الممتدة بمقتضى الاتفاق ، يتقيد أيضا بهذه الأجرة المالك الجديد اذا بيعت العين المؤجرة ، فلا يجوز له طلب الزيادة الا بعد انتهاء العقد السارى أو انهاء (١٧٣) .

### ٣٩ — بدء سريان زيادة الأجرة والاجراء اللازم لذلك —

نصت الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا ههما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتي لاتزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة .

---

= بغير ذلك ، ولكننا نرى انه لا يستقيم الا بالمعنى الذى اوردناه في المتن في ذلك ما سيجىء في النبذة التالية ) .

وفي هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحامة ٢٧ — ٦٤٣ ، ٢٧٢ ، ١٣ أبريل ١٩٤٥ في القضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ ، الاسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر ١٩٤٥ ( ٥٨ ص ٤٢ ) .

(١٧٣) مصر الابتدائية ١٨ فبراير ١٩٥١ المحامة ٣١ — ١٤١٥ —



ويبدو من ظاهر هذا النص أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يفرق فيما يتعلق ببدا سرعان زيادة الأجرة التي يحق للمؤجر المطالبة بها في الأحوال السابق بيانها بين عقود الإيجار التي أبرمت أو صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ متى كانت مدتها سارية وقت وجوب العمل بهذا القانون من جهة ، وبين العقود التي أبرمت أو صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ ولكن مدتها الاتفاقية انتهت قبل العمل بهذا القانون والعقود التي أبرمت أو صار امتدادها بعد أول مايو ١٩٤١ سواء كانت مدتها قد انتهت أو كانت لا تزال سارية وقت العمل بهذا القانون من جهة أخرى • أما النتيجة التي رتبها القانون على ما أراده من تفرقة ، فهي أن الزيادة تسرى بالنسبة الى النوع الثاني ابتداء من أول الشهر التالي لاختار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة في حين أنها بالنسبة الى النوع الأول لا تسرى الا بعد انقضاء مدة العقد ومن تاريخ المطالبة بها التالية لهذا الانقضاء •

وظاهر أن القول بذلك يجعل التشريع غير متسق ، ذلك أنه اذا كان المشرع قد اعتبر عدم انتهاء مدة العقد المبرم قبل أول مايو ١٩٤١ مانعا من سرعان زيادة الأجرة ، فلا تبتدىء هذه الزيادة الا بعد المطالبة بها اللاحقة لانتهاء تلك المدة ، فلا يستقيم بعد ذلك أن يجعل زيادة الأجرة تستحق على العقد المبرم بعد أول مايو ١٩٤١ ابتداء من الشهر التالي للمطالبة بها أي من قبل انتهاء مدة العقد ، اذ المعقول أن يكون المعول عليه في سرعان زيادة الأجرة أو عدم سرعانها انتهاء مدة العقد أو عدم انتهائها لا مجرد ابرام العقد قبل أول مايو ١٩٤١ أو بعده •

ويلوح لى أن صياغة النص بهذا الشكل ترجع الى تأثر المشرع بالغالب من الأحوال في العمل • فالغالب أن العقود المبرمة بعد أول مايو ١٩٤١ تكون معقودة بأجرة عالية دخلت فيها الزيادة القانونية وأكثر منها بحيث يحتاج الأمر فيها الى العناية بخفض الأجرة المتفق عليها لا الى العناية بزيادة الأجرة ، فالمشرع بعد أن قرر أن تكون الزيادة في

النوع الأول من العقود غير نسارية الا بعد انتهاء مدته غاب عنه فيما يتعلق بالنوع الثانى أن اطلاق الحكم بسريان الزيادة ابتداء من الشهر التالى للاخطار يمكن أن يشمل حالة العقد المبرم بعد أول مايو ١٩٤١ والذي لم تنته مدته ، فجاوز اطلاقه هذا الحكم قصده فيما يتعلق بهذه الحالة الأخيرة (١٧٤) .

وفي ضوء هذه الملاحظة نستطيع أن نقرر كما فعلنا في النبذة السابقة أنه لا محل قانونا للفرقة بين المستأجرين الذين ترجع عقودهم الى ما قبل أول مايو ١٩٤١ وبين من ترجع عقودهم الى ما بعد هذا التاريخ . وانما تكون التفرقة بين من انتهت في تاريخ العمل بقانون ايجار الأماكن مدة عقودهم ومن لم تنته مدة عقودهم في هذا التاريخ . فالأولون تسرى في حقهم الزيادة التي قررها القانون ابتداء من الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة التي ترفع الأجرة الى الحد الأقصى اذا كانت الأجرة المسماة لا تبلغ هذا الحد . أما الآخرون فلا تسرى في حقهم الزيادة التي ترفع الأجرة الى الحد الأقصى طوال المدة الباقية من عقودهم . فاذا انتهت هذه المدة ، سرت الزيادة في حقهم ابتداء من تاريخ المطالبة .

ومما يلفت النظر أيضا المغايرة بين التعبيرين اللذين استعملهما المشرع في تقرير بدء سريان الزيادة في الحالين ، ففي الأولى قرر أن الزيادة تبدأ من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفي الثانية جعلها تبدأ من تاريخ المطالبة بها ، فما المقصود بالمطالبة في الحالة الثانية ؟ أهو الاخطار الذى اشترط في الحالة الأولى أم المطالبة القضائية وفقا للقواعد العامة ؟ ولماذا جعلت الزيادة في الحالة الثانية تسرى من تاريخ المطالبة بها في حين أنها لا تسرى في الحالة الأولى الا ابتداء من الشهر التالى للاخطار ؟

أما عن الاجراء اللازم لسريان الزيادة فهو في الحالة الأولى كما يقول النص اخطار يوجهه المؤجر الى المستأجر بطلب الزيادة • ومعنى الاخطار التبليغ أو الاعلام • ولم يشترط فيه القانون أى شكل خاص ، فيجوز أن يحصل شفويا بشرط عدم انكساره أو توفر الدليل على حصوله (١٧٥) • ولكن الأسلم اجراء الاخطار كتابة وتسليمه الى المستأجر بإيصال ، سواء كان ارسال هذه الكتابة بالبريد المسجل أو بأى طريقة أخرى •

وعلى كل حال لا محل في ذلك لاشتراط رفع دعوى باستحقاق الزيادة ، ولا حتى لاشتراط حصول الاخطار باعلان على يد محضر لأن نص القانون على أن « تسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة » لا يحتمل ذلك إذ أن لفظ الاخطار لا يفيد وجوب رفع دعوى أو اعلان رسمى ، ولأن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توخى في جميع أحكامه تبسيط الاجراءات واكتفى بارسال خطاب مسجل وتسليمه بإيصال ( المادة الثانية فقرة ١ والمادة ١٥ ) أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ( المادة الثالثة ) في مسائل أكبر أهمية وأكثر قابلية للمنازعة فيها من مسألة سريان زيادة الأجرة •

أما في الحالة الثانية التى نص المشرع في شأنها على أن « الزيادة بالنسبة اليها تبتدى من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة »، فإن لفظ « المطالبة » يكتنفه في هذا المقام شىء من الغموض يحتاج الى تفسير ، لأنه يحتمل معنى المطالبة القضائية ويحتمل معنى مجرد الاخطار بطلب الزيادة ، ومما يرجح هذا المعنى الأخير على الأول انعدام الفرق بين هذه الحالة والحالة الأولى الا فيما يتعلق بجواز طلب الزيادة في

---

(١٧٥) قارن في هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٦٠ ) وفي هذا المعنى ايضا السنهورى ج ٦ ص ٩٤٧ •

الحالة الثانية قبل انتهاء مدة الاجارة الجارية ، وهو فرق لا يبرر المغايرة في الطريقة التى يرسم القانون اتباعها لطلب الزيادة •

ولذلك نرى أن مجرد الاخطار كاف فى كل من الحالين بشرط اثباته ، وأن الأسلم عملا فى كلتا الحالين ارسال خطاب مسجل مصحوب بعلم وصوله (١٧٦) •

بقى تحديد الوقت الذى يعتبر مبدأ لاستحقاق الزيادة المذكورة بعد ارسال الاخطار بطلبها • وفى هذا الشأن نلاحظ أن النص قد حدد هذا الوقت فى الحالة الأولى ، وهى حالة العقود التى انتهت مدتها الاتفاقية قبل تاريخ العمل بالقانون ١٩٤٧/١٢١ ، بأول الشهر التالى للاخطار ، وفى الحالة الثانية — حالة العقود التى تكون مدتها الاتفاقية ما تزال سارية — بتاريخ الاخطار ذاته التالى لانتهاء مدتها الاتفاقية ، وأن هاتين العبارتين واضحتان لا لبس ولا غموض فيهما ولا تحتملان تأويلا أو تفسيراً ، فالأولى توجب سريان الزيادة لا من تاريخ الاخطار بل من أول الشهر التالى له ، والثانية توجب من تاريخ الاخطار ولا ترجئه الى أول الشهر التالى • فإزاء هذا الموضح فى التعبير يتعين اتباع مدلوله وان كانت المغايرة فى الحكم بين الحالتين لا تظهر لها حكمة تسوغها وبالتالي لا محل لها تشريعيا (١٧٧) • فيلزم المستأجر بالزيادة فى الحالة الأولى من أول الشهر التالى لإخطاره بطلبها وفى الثانية من تاريخ وصول الاخطار اليه بشرط أن يكون حصول الاخطار بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية • ولعل مما يجعل هذه المفارقة محتملة أن الزيادة تكون فى

---

(١٧٦) يؤيدنا فى هذا الرأى الأستاذ السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ٩٤٨ هامش ١ • وقد تقدم أن هذا الاخطار يتحقق ضمنا بقيام المؤجر بإبرام عقد جديد بأجرة تشمل الزيادة القانونية أو أكثر منها •

(١٧٧) أنظر مع ذلك فى محاولة تعليل هذا الفرق ، السنهورى ج ٦ ص ٩٤٨ •



الحالة الثانية تد ظلت ممتبعة طوال المدة الباقية من العقد ، فاذا انتهت المدة وارتفع المانع وجب التعجيل باستحقاق الزيادة ما أمكن • أما في الحالة الأولى فلم يكن ثمة مانع وبالتالي لم تكن أمام المستأجر فسحة من الوقت قبل أن يجوز اخطاره بطلب الزيادة فلا أقل من امهاله الى الشهر التالي •

أما زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض غير سكنية الداخلة في هذا القسم بنسبة ٣٠٪/ كل سنة من أول يناير ١٩٨٢ مدة خمس سنوات متتالية التي قررتها المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ (١٧٧مكرر) ، فإنها تستحق بقوة القانون وبمجرد حلول أول يناير من كل سنة ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ودون حاجة الى أى اجراء من جانب المالك غير اضافتها على ائصال الأجرة الذي يتم بمقتضاه تحصيلها ، حيث لم يشترط النص المذكور حصول اخطار باستحقاقها أو مطالبة بها ، باعتبار أن العلم بالقانون مفترض ، فضلا عن أن المادة ٨ من القانون ذاته نصت على أن تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، وأنه يترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

٤٠ — ( ج ) زيادة الأجرة رخصة للمؤجر وليست محتمة على المستأجر — ظهر مما تقدم أنه اذا بقى المستأجر شاغلا العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقده استنادا الى نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذي منع المؤجر من طلب اخلاء العين المؤجرة الا في أحوال مخصوصة وكانت الأجرة المسماة في عقده المنقضى تقل عن الحد الأقصى الجائز قانونا بمقتضى المادة الرابعة من القانون المذكور ، ثبت للمؤجر حق المطالبة بزيادتها بما لا يجاوز ذلك الحد الأقصى • فيجوز له عند ثبوت هذا الحق له أن يستعمله أو أن يتركه ، فتصبح الزيادة مستحقة

أو لا تكون كذلك . ومن باب أولى إذا أبرم المؤجر بعد العمل بالتشريع الاستثنائي عقدا جديدا بأجرة تقل عن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، فإنه يفتقد بذلك (١٧٨) ، ولا يكون له طوال مدة هذه الاجارة أن يطلب رفع الأجرة الى ذلك الحد (١٧٩) . فإذا انقضت هذه المدة جاز له إذا أبرم عقدا جديدا أن يزيد الأجرة فيه الى الحد القانوني . وإذا كان المستأجر الأول لم يخل العين المؤجرة وبقي فيها استنادا الى التشريع الاستثنائي جاز للمؤجر إخطاره برغبته في اقتضاء الزيادة ابتداء من أول الشهر التالي (١٨٠) .

فإذا استعمل المؤجر حقه في طلب هذه الزيادة ، فإن ذلك لا يلزم

---

(١٧٨) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) في ١٣ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ٢٠١٢ لسنة ١٩٥٣ كلى مصر . ويتقيد به أيضا المالك الجديد إذا باع المالك المؤجر العين المؤجرة في أثناء مدة الاجارة ولو لم يكن عقد الايجار ثبت التاريخ قبل البيع ، وذلك عملا بالمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويقابلها نص المادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ( مصر الابتدائية ١٨ فبراير ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٤١٥ — ٤٠٦ ) .

(١٧٩) في هذا المعنى مصر الوطنية ٢٢ سبتمبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٣ — ٢٧٢ وقد جاء فيه : « ان المادة الثالثة من الامر ٥٩٨ لم تحتم تثبيت الاجور التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ في غير منطقة الاسكندرية أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ فيها . بل كل ما ورد فيها هو حظر التعاقد بالزيادة على الاجرة في ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومؤدى ذلك بدهاءة جواز التعاقد على أقل من الاجرة في ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه . ومثل هذا التعاقد يكون ملزما للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدعوى التى يقيمها هذا الاخير ضد المستأجر بطلب رفع الايجار التعاقدى الى مستوى أجرة المكان في ذلك التاريخ » . وفي هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية ١٨ نوفمبر ١٩٥١ المشار اليه في الهامش السابق .

وايضا مصر الابتدائية ( الدائرة ٢٨ ) ٢٢ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ٥٠٨٩ لسنة ١٩٦٨ وقد جاء فيه أن قبول المؤجر الهبوط عن الاجرة المقررة قانونا جائز لتعلقه بحق مالى مقرر له وهو حر في التصرف فيه أو التنازل عنه أو عن جزء منه .

(١٨٠) في هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر ١٩٤٥ ( ٥٨ ص

المستأجر من الناحية القانونية على الأقل بتحمل الزيادة ، اذ نصت  
الفقرة ٤ من المادة ٤ من القانون على أن يكون المستأجر في هذه الحالة  
بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد أو بعبارة أدق بين قبول  
الزيادة وبين اخلاء العين (١٨١) .

فيجب على المستأجر اذا لم يكن قابلا دفع الزيادة أن يرد على  
طلبها بالرفض وبرغبته في اخلاء العين والا كان ملزما بها من الوقت الذي  
عينه القانون كما تقدم .

ولم يعين القانون شكلا خاصا لاعلان المستأجر رفضه الزيادة ،  
فيجوز أن يتم ذلك بخطاب مسجل أو بخطاب عادي أو حتى باخبار  
شفوي ، ويكون عبء اثبات ذلك على المستأجر .

ولم يعين القانون ميعادا يجب أن يتم فيه هذا الاخطار من جانب  
المستأجر ، ولكن يجب أن يقوم به هذا الأخير دون ابطاء والا اعتبر  
قابلا للزيادة .

ولا يتقيد المستأجر في اخلاء العين اذا ما رفض الزيادة بما تفرضه

---

(١٨١) ولان مثل هذا النص لم يكن موجودا في الامر العسكري رقم  
٣١٥ ، قضت محكمة قنا الابتدائية في مايو سنة ١٩٤٣ بأن زيادة الاجرة وفقا  
للامر العسكري المذكور لا تعتبر تغييرا في شروط العقد يسمح للمستأجر  
بفسخه بل يتعين عليه دفعها ، على أن العلاج في حالة المستأجر المتضرر من  
الزيادة هو أن يخطر المؤجر بعدم تجديد الايجار في الموعد المحدد في العقد  
(المجموعة ٤٤ — ٤٥٩ — ٢٤٧) .

ويلاحظ على هذا الحكم انه افترض ان الزيادة تستحق في اثناء مدة العقد  
لا بعد انتهائه . اما وحكم القانون الحالي أن الزيادة لا تسرى الا بعد انتهاء  
مدة العقد فلا يكون ثمة محل لان يخطر المستأجر المؤجر برغبته في عدم  
التجديد ، ويكون العلاج الوحيد لحالته تخويله حق رفض الزيادة واخلاء  
العين ، وليس حق انتهاء العقد كما يقول الاستاذ السنهوري في ج ٦ ص  
٩٤٩ نبذة ٥٨٨ .

المادة ١٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من وجوب مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني ، لأن حقه في الاخلاء في هذه الحالة ينشأ تبعاً لحقه في رفض الزيادة وبموجب المادة ٤ فقرة رابعا . وهذا الحق الأخير يثبت له بمجرد اخطار المؤجر اياه بطلب الزيادة ، فيكون له الحق في الاخلاء فوراً دون انتظار المواعيد القانونية المشار اليها في المادة ١٣ التي تقرر للمستأجر حقاً في الاخلاء مستقلاً عن موضوع زيادة الأجرة .

أما اذا قبل المستأجر الزيادة صراحة أو ضمناً أو أبطاً في الرد برفضها أكثر من الوقت اللازم ، فانه لا يكون له بعد ذلك حق اخلاء العين الأبناء على المادة ١٣ المذكورة وبمراعاة المواعيد القانونية المشار اليها في تلك المادة والمنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني (١٨٢) .

أما زيادة الأجرة التي تقررت بالقانون ١٣٦/١٩٨١ فانه تستحق بقوة القانون بنسبة ٣٠٪ من أول يناير ١٩٨٢ على أن تتراد بنسبة ٣٠٪ كل سنة حتى نهاية سنة ١٩٨٦ وهي أيضاً حق للمؤجر يملك النزول عنه صراحة أو ضمناً ، ولكن عدم تحصيله ايها أو عدم مطالبته بها لا ينسقط حقه فيها طالما أنه لم ينزل عنها صراحة ولا ضمناً . ويقع على عاتق المستأجر الذي يدعى هذا النزول اثباته . ويستطيع المستأجر أن يتفادى التزامه بهذه الزيادة اذا أنهى عقده وترك العين المؤجرة ، لأنه بذلك يتحرر من التزامه بالأجرة الأصلية وبما يتبعها من زيادة في الأجرة فرضها القانون على المستأجر الذي يبقى على صفته هذه ويتمسك بعقد الايجار وبالاقتناع بالعين المؤجرة .

٤١ — عدم سريان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذه الفئة من الأماكن وسريانه على ما عداها — هذه الفئة من الأماكن التي أنشئت



قبل أول يناير ١٩٤٤ قد ثبتت أجرتها على أساس أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بالرغم من كل ما طرأ على أسعار سائر الحاجيات من ارتفاع في الحقبة الأخيرة من الحرب العالمية الثانية ارتفاعا ظل يتصاعد حتى الآن ، بل أخذ يقفز في السنتين الأخيرتين ، فوقع على أصحاب هذه الأماكن غبن شديد انفردوا به دون أصحاب الفئات الأخرى من الأماكن ، حيث قد تركت أجره الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ حرة مدة من الزمن من تاريخ انشاء كل منها سمحت لأصحابها بأن يحددوا لها ما يشاءون من أجره وفقا لقانون العرض والطلب ، الأمر الذي أتاح لهم فرصة المغالاة في الأجور ، حتى اضطر المشرع الى التدخل أكثر من مرة للحد من هذه المغالاة ولتخفيض الأجور التي تم الاتفاق عليها تحت هذه الظروف ، وكان في كل مرة يتدخل لخفض أجور الأماكن القائمة مع ترك الحرية في تحديد أجور ما يستحدث من أماكن تشجيعا لأصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في انشاء المباني . فعل ذلك في سنة ١٩٥٢ وفي سنة ١٩٥٨ وفي سنة ١٩٦١ ، وكان أصحاب رؤوس الأموال عقب كل تدخل يتوقعون التدخل التالي ويحتاطون له برفع ايجارات الأماكن المستحدثة حتى اذا ما لحقها التدخل بالتخفيض المتوقع بقيت الأجور المخفضة مجزية لهم ، فآثر المشرع أن يضع لتحديد أجور الأماكن التي تستحدث نظاما ثابتا يغنيه عن التدخل بالتخفيض ويؤمن أصحاب رؤوس الأموال ضد احتمال التدخل ، فوضع هذا النظام الثابت بالقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ الذي حدد بمقتضاه أجره الأماكن التي تستحدث على أساس عائد صاف لتكاليف الانشاء بنسبة ٥٪ من ثمن الأرض والبناء يضاف اليه ٣٪ من تكاليف البناء قظير الاستهلاك ونفقات الصيانة والادارة .

ثم لاحظ المشرع على أثر ذلك أن عائد المباني التي أنشئت قبل ذلك منذ أول يناير ١٩٤٤ والتي خضعت لقوانين التخفيض الخاصة بكل منها لايزال بالرغم من ذلك التخفيض مرتفعا عن نسبة العائد الذي قرره القانون ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة للمباني المستحدثة ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٧ بأجراء تخفيض جديد لأجور الأماكن التي سبق أن خضعت

للتخفيض بمقتضى أحد القوانين الثلاثة التى صدرت فى سنة ١٩٥٢  
وسنة ١٩٥٨ وسنة ١٩٦١ وجعل هذا التخفيض الجديد بنسبة ٢٠٪ من  
الأجور الحالية ، أى من الأجور المخفضة المعمول بها وقت صدور القانون  
١٩٦٥/٧ ، وهى الأجور التى سري عليها التخفيض الأول الذى طبق  
على تلك الأماكن فى ١٩٥٢ أو فى سنة ١٩٥٨ أو فى سنة ١٩٦١ وبعد  
تخفيضها مرة ثانية بقيمة الضرائب الأصلية والإضافية التى شملها  
الاعفاء الذى تقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، فكان طبيعيا أن يقتصر  
القانون ١٩٦٥/٧ على تقرير تخفيض أجور هذه الأماكن الأخيرة وألا  
يتناول بالتخفيض تلك الفئة من الأماكن التى نحن بصددتها الآن وهى  
الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى حددت أجورها على  
أساس أجره نهر أبريل سنة ١٩٤١ وهى أجره كانت بعيدة عن كل شبهة  
مغالاة بل أصبحت مع ارتفاع تكاليف المعيشة بعد ذلك أجره زهيدة فيها  
غبن شديد على الملاك تقتضى العدالة زيادتها تدريجيا حتى تصل مع  
الزمن الى مستوى الأجور الأخرى ، لا خفضها بقوانين جديدة كما  
تخفيض الأجور التى قامت على المغالاة الفاحشة .

ولذلك يجدر بنا أن ننبه الى أن هذه الفئة من الأماكن التى نحن  
بصددتها الآن وهى الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ هى الفئة الوحيدة  
التي لم يسر عليها أى قانون من قوانين التخفيض — عدا التخفيض  
المقابل لاعفاء المالك من الضرائب فى الحدود التى رسمها القانون ١٩٦٩/  
١٩٦١ — وهى أيضا الفئة الوحيدة التى لا يشملها التخفيض العام  
الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ .

٤٢ — ( ٤ ) التزام المؤجر بعدم اقتضاء أكثر من الحد الأقصى  
للأجرة : ( أ ) أحواله — تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١  
لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الايجار  
التي أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره

المثل لذلك الشهر الا بنسبة معينة هي التي تقدم بيانها (١٨٣) . وقد تقدم أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون ١٩٧٧/٤٩ قد استبقيا هذه المادة ضمن مجموعة المواد التي قضيا باستمرار العمل بأحكامها .

وقد نص القانون الحالي في المادة ٢٦ منه على ألا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد . كما لا يجوز ، بأى صورة من الصور ، للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار . ونص فى المادة ٢٥ منه على أن لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين . ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون . وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب ، وذلك يغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء .

ويؤخذ من ذلك أن المؤجر ممنوع من الاتفاق فى العقود التى يبرمها بعد أول مايو ١٩٤١ على أجرة تجاوز الحد الأقصى وممنوع أيضا من اقتضاء أى مبلغ يجاوز هذا الحد الأقصى . ولكن هذا المنع مقصور على العقود التى تبرم بعد أول مايو ١٩٤١ . أما العقود المبرمة قبل ذلك فلا يسرى عليها هذا المنع ويعمل بالأجرة المسماة فيها مهما بلغت ولو جاوزت الحد الأقصى المحسوب على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ . وليس بمستبعد أن يتحقق هذا الفرض ، فقد تكون الاجارة عقدت قبل سنة ١٩٤١ بعدة سنين فى وقت كانت فيه أجرة المثل أعلى من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، فاذا كانت مدتها لاتزال سارية الى الآن فلا يسرى عليها

---

(١٨٣) وهذا يشمل النسبة المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ منذ تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك النسبة المقررة بالقانون ١٩٨١/١٣٦ منذ أول يناير ١٩٨٢ .

حكم قانون ايجار الأماكن ولا يجوز للمستأجر طلب خفض الأجرة الى الحد الذى يتناسب مع أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة القانونية .

وهذا الحظر يشمل — فوق زيادة الأجرة على الحد القانونى الأقصى وبدل الاخلاء ( خلو الرجل ) — اقتضاء مقدم ايجار اطلاقا واقتضاء تأمين يجاوز قيمة أجرة شهرين . وذلك ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى حظر ذلك لأول مرة ( ١٨٤ ) .

٤٣ — ( ب ) قواعد تقدير زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية —  
واذا ادعى المستأجر أن الأجرة التى التزم بها أو التى وفاقها تجاوز الحد الأعلى الجائز قانونا أو طلب خفضها أو رد الفرق اليه ، وجب أن يحسب فى الأجرة ، فوق ما تعهد بدفعه أو ما وفاقه فعلا ، تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف قبل هذا التاريخ بفرضه على المستأجر ( المادة الرابعة فقرة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ) ، وكذلك كل مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار ( ١٨٥ ) ( المادة السادسة من القانون ) ، ( والمقصود بذلك المبالغ التى تدفع كبديل اخلاء أو على سبيل ما درجت تسميته بخلو الرجل ) . فإذا زاد مجموع ذلك على الحد الأعلى الجائز قانونا وجب خفضه ورد الزائد اذا كان قد دفع ( ١٨٦ ) .

---

( ١٨٤ ) انظر ما سيجىء فى نُبذتى ٤٤ و ٤٥ .  
( ١٨٥ ) الاسكندرية الابتدائية ٣ يوليه ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ —  
٥٠١ — ١٥٠ .

( ١٨٦ ) وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الوطنية فى ١٣ اكتوبر ١٩٤٥ بأنه اذا تضمن عقد الايجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر عدا أجرة المقهى المؤجر اليه وثمان المياہ المستهلكة فيه ثمن استهلاك المياہ التى يستجرها أيضا باقى المستأجرين فى العمارة التى يقع أسفلها المقهى وثبت أن مجموعة =



ولكن ينبغي أن يلاحظ في ذلك ما تقدم من أنه يجب في تعيين الأجرة التي تتخذ أساسا لحساب هذا الحد الأعلى الجائز قانونا الاتفاق عليه أن تضاف الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ الفعلية قيمة التقدّمات العينية التي كان المستأجر في ذلك الوقت ملتزما بها فوق الأجرة النقدية ، وكذلك قيمة كل التزام صار المؤجر ملتزما به في الاجارة الجديدة ولم يكن ملتزما به في الاجارة التي كانت سارية في أبريل ١٩٤١ وقيمة كل ما زاده المؤجر في منافع العين المؤجرة وما أدخله عليها من انشاءات وتحسينات بعد أول أبريل ١٩٤١ (١٨٧) .

أما اذا كان قد روعى في تحديد الأجرة التي كان متفقا عليها في شهر أبريل سنة ١٩٤١ ثبوت مزية معينة للمستأجر كرخصة التأجير من الباطن ، فليس للمستأجر طلب خفض هذه الأجرة بمقولة أنه لم يستعمل هذه الرخصة ولا يريد أن يستعملها لأن عدم استعماله اياها يرجع اليه وحده ولا تأثير له على قيمة الأجرة التعاقدية والقانونية (١٨٨) .

غير أنه اذا ثبت أن الأجرة المتفق عليها بين البائع وبين المشتري المثبتة في صلب عقد البيع لم يكن ملحوظا فيها حال تقديرها أنها في مقابل ايجار المكان في ذاته بل انه كان يداخلها أيضا تعويض المشتري عن نزوله عن شرط التسليم وارتضائه استمرار البائع منتفعا بالمبيع وكان ذلك أيضا ملحوظا وقت تقويم الثمن ، فيكون من غير المعقول طلب البائع الحكم بتخفيضها الى مستوى أجرة المكان في أبريل سنة ١٩٤١ ، وتكون

---

= ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربو على اجرة المكان في أبريل سنة ١٩٤١ مضافا اليه العلاوة العسكرية وثن ما يخصه في المياه المستهلكة ، فإنه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الامر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط ساترا لاجرة غير قانونية والقضاء بطلانه وانزال الأجرة الى الحد القانوني ( المحاماة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٧٧ ) .

(١٨٧) راجع ما تقدم في نبذة ٢٦ وما بعدها .

(١٨٨) مصر الابتدائية ٢٧ نوفمبر ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ — ١٣٨٢ —

الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هي من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدى ارتضائي شمله عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (١٨٩) .

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن مثل هذا الاتفاق الذى يتم بين البائع والمشتري لا يغير من طبيعة عقد البيع ولا يضيف اليه عقد ايجار . فمضى انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بتجديدها تجديداً ضمناً ، بل يعتبر شاغلاً العين دون سند ويمكن طلب اخلائه منها بحكم من قاضى الأمور المستعجلة (١٩٠) ، ومن باب أولى لا يجوز للبائع

(١٨٩) مصر الوطنية ٥ ديسمبر ١٩٤٥ المحامة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٧٩ ، وايضا ١٣ يناير ١٩٤٩ المحامة ٢٩ — ٤١٦ — ٢١٦ ، استئناف مختلط ٨ ابريل ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ١٧٤ ) .

(١٩٠) استئناف مختلط ١٢ فبراير ١٩٤٧ ( ٥٩ ص ٩٢ ) .

وقارن الاسكندرية الابتدائية ٢٩ ابريل ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠٠ — ١٤٧ وقد قضى بأنه اذا باع المالك المنزل الذى يسكنه ونص في عقد البيع على أنه يتعهد بتسليم المنزل الى المشتري عند توقيع العقد النهائى ، والا ألزم بأجرة شهرية قدرها كذا ، ولم يتم التسليم فى الميعاد ، اعتبر العقد متضمناً بيعاً وإيجاراً ، وكان البائع ملزماً بهذه الأجرة ، فان لم يدفعها جاز للمشتري الذى صار مالكا طلب الاخلاء لعدم دفع المستأجر الأجرة ، وبأنه لا يغير من هذا الوضع فى شيء دعوى البائع بأن القيمة المتفق عليها تزيد كثيراً عن أجر المثل ، مادام أنه لم يرفع دعوى تقدير الإيجار على أساس أجرة المثل طبقاً للمادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

ويلاحظ على هذا الحكم أنه كيف الاتفاق المقترن بعقد البيع بأنه إيجار واعتبر المبلغ المتفق عليه فيه أجرة وقرر أنه كان يجوز للمستأجر أن يطلب خفض هذا المبلغ على أساس أجرة المثل . وعندى أنه جانب الصواب فى ذلك لأن هذا التكييف يخالف قصد العاقدين إذ أنه يؤدى الى تمكين البائع من البقاء فى العين المبعة باعتباره مستأجراً وإلى عدم إلزامه بأكثر من الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة ابريل ١٩٤١ وإلى عدم إمكان اخلائه من العين المبيعة ، فى حين أنه لا يعقل أن يكون قصد المشتري قد اتجه الى شراء المنزل ليبقى البائع مقيماً فيه الى امد غير محدود بأجرة ما قبل الحرب ، بل المعقول أن يكون الطرفان قد قصدا اعتبار المبلغ المتفق عليه بمثابة شرط جزائى لأكراه البائع على التعجيل باخلاء المنزل وتسليمه الى المشتري .

أن يطلب تخفيض مقابل الانتفاع المتفق عليه في العقد الى حد الأجرة القانونية .

#### ٤٤ - (ج) يدل الأخلاء (أو خلو الرجل) وما يجرى مجراه (١٩١) -

نص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المادة ٧٧ منه على عقوبة اقتضاء خلو

= ولعل ما حدا المحكمة الى الاخذ بهذا التكييف أنها كانت بصدد طلب المشتري اخلاء العين بسبب عدم دفع البائع المبلغ المتفق عليه وأنها لو كانت في صدد ادعاء البائع الحق في الاستمرار في العين المبيعة بعد المدة المتفق عليها باعتبار أن اتفاق الايجار قد تجدد تجديداً ضمناً ، لترددت كثيراً في اعتبار هذا الاتفاق ايجاراً يرد عليه التجديد الضمني . وقد كان في وسعها أن تصل في القضية التي عرضت عليها الى الحكم باخلاء العين المبيعة دون حاجة بها الى تكييف الاتفاق بأنه عقد ايجار إذ كان يكفي في ذلك الاستناد الى أن هذا الاتفاق ملزم للجانبين وأن اخلال البائع بدفع ما تعهد به يخول المشتري حق فسخ هذا الاتفاق والمطالبة بتسليمه العين المبيعة اليه ، وكان من شأن ذلك أن يجعل الدعوى خارجة عن نطاق التشريع الاستثنائي فتخضع من حيث الاختصاص ومن حيث جواز الطعن في الحكم الذي يصدر فيها للقواعد العامة لا لاحكام التشريع الاستثنائي الذي يجعل الدعوى في جميع الاحوال من اختصاص المحكمة الابتدائية ويجعل الحكم الذي يصدر فيها غير قابل لأي طعن .

(١٩١) ظهر التعامل ببطل الاخلاء أولاً في ظل الامر العسكري رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ الذي حجر على الملاك في تأجير ما يخلو من أملاكهم وجعل التأجير يتم بأوامر تمكن تصدر من الحاكم العسكري الى أول المتقدمين لاستئجار المسكن الذي خلا ، فكان لابد للفوز بمسكن معين من المبادرة الى طلبه بمجرد خلوه ، وكان المهم في ذلك عملاً أن يعلم الطالب قبل غيره بخلو المسكن لأن ذلك كان يمكنه من تقديم طلبه قبل غيره والحصول على الأولوية في الاستئجار ، فأصبح في وسع المستأجر الذي يزعم اخلاء مسكنه أن يميز أحد الراغبين فيه على غيره بأن يعلمه بعزمه وتأريخ الاخلاء فيمكنه من المبادرة الى طلب هذا المسكن ومن الحصول على الأولوية في استئجاره ، وكان من الطبيعي أن يتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد ثمن هذه الخدمة التي قدمها له ، وجرت تسمية هذا الثمن ببطل الاخلاء أو خلو الرجل . وكان هذا البطل في الواقع من الأمر يمثل جزءاً من قيمة التوضيحات التي فرضها التشريع الاستثنائي على المالك لمصلحة المستأجر ، وكان هذا الأخير يثرى به على حساب المالك ، ولم يكن المالك يصيب منه سوى الكيد والفيظ .

لذلك رأى المشرع عند وضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ أن يعدل عن نظام الاستيلاء والتمين ، فترك للمالك حرية التأجير لمن يشاء مادام =



= ذلك في حدود الاجرة القانونية . فأصبح يتعين على راغب الاستئجار أن يسترضى المالك لا المستأجر القديم ، وبالتالي أصبح المالك هو الذى يتقاضى بدل الاخلاء من المستأجر الجديد . غير أنه كثيرا ما يحدث عملا أن يشترط المستأجر القديم على المالك أن يقاسمه بدل الاخلاء الذى سيدفعه المستأجر الجديد في مقابل أخلائه العين المؤجرة ، والا فإنه يستمر شاغلا اياها ويفوت على المالك فرصة الانتفاع ببذل الاخلاء كله .

فإذا أخذ المالك أو المؤجر بدل اخلاء ، كان يقع تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٦. فقرة ثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢. وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر والغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ووجب عليه وفقا للمادة ٦ منه أن يرد ما أخذه .

أما المستأجر القديم فلم يكن يطبق عليه فيما أخذه من بدل اخلاء أى من هذين الجزائين لأن نص المادتين جعل الجزاء مقصورا على ما يرتكبه المؤجر دون سواه من مخالفات التشريع الاستثنائى . بناء على ذلك لم يكن للمستأجر الجديد الذى دفع بدل اخلاء الى المستأجر القديم من سبيل على هذا الاخير إلا إذا كان هذا قد أجر من باطنه الى المستأجر الجديد إذ كان يعتبر حينئذ مؤجرا وتسرى عليه بصفته هذه المادتان ٦ و ١٦ من القانون ، أو كان قد اقتصم مع المؤجر خلو الرجل الذى قبضه حيث كانت تسرى عليه المادة ٢/١٦ باعتباره وسيطا .

وقد لاحظنا في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب أن في عقاب المستأجر القديم إذا اقتسم خلو الرجل مع المؤجر وعدم عقابه إذا استأثر به كله ولم يعط المؤجر شيئا منه شذوذا كان يجدر بالمشرع أن يعالجه ، واقترحنا لذلك جعل النص على العقاب على اقتضاء خلو رجل شاملا للمؤجر والمستأجر .

وقد أخذ المشرع بهذا الاقتراح في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث نص في المادة ١٧ منه على أن « لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو اتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها في العقد . ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر ... » ، والمقصود بذلك حظر اقتضاء أى مبلغ إضافي غير الاجرة والتأمين اللذين يجيزهما القانون سواء كان ذلك بدفعة بدل اخلاء أو مقدم ايجار أو اتعاب تحرير عقد أو وساطة في اخلاء العين من مستأجرها القديم لصالح المستأجر الجديد الخ .

وجاء النص صريحا في أن يشمل هذا الحظر المستأجر كما يشمل المؤجر ، والمقصود بذلك طبعاً ليس المستأجر الجديد وإنما المستأجر المنتفع بالعين وعند قبوله اخلاءها ، لأن المحظور بالنص هو اقتضاء بدل اخلاء وليس دفعه ، وهذا لا يتصور من المستأجر الجديد وإنما يتصور من المستأجر =



=الخارج الذى ينهى عقده فى مقابل جفل يتقاضاه ، او من المستأجر الحالى عندما يؤجر العين من باطنه وهو فى هذه الحالة الاخيرة انما يقتضى خلو الرجل باعتباره مؤجرا من الباطن لا باعتباره مستأجرا .

وبالرغم من ان نص المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استبقى العمل بالاحكام المحددة للاجرة والجزاءات المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن ان هذه الاحكام تشمل المادة ١٦ من القانون المشار اليه وما نصت عليه من عقوبات تقدم ذكرها ، فان المشرع لم يكتف بذلك ، بل نص فى المادة ٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على ان « يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف احكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا او مستأجرا او وسيطا — ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا ابلغ او اعترف بالجريمة » . ولان نص المادة ٤٥ هذه يعتبر خاصا بالنسبة لنص المادة ٤٣ المشار اليها التى استبقت مجموعة من الاحكام جملة واحدة من بينها المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ولانه قد تضمن حكما يتعارض مع ما نصت عليه هذه المادة الاخيرة ، فانه يعتبر فى هذا الخصوص مناقضا لحكم المادة ٤٣ المذكورة . وبالتالي ناسخا اياه فيما يشمله من استمرار العمل بالمادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وتكون العقوبات والاحكام المقررة فى المادة ٤٥ هى الواجبة التطبيق على جريمة اقتضاء خلو الرجل دون العقوبات والاحكام الواردة فى المادة ١٦ المشار اليها ، وذلك من تاريخ العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ اى بالنسبة فقط للوقائع التى تحدث بعد هذا التاريخ . اما ما وقع قبل ذلك فتطبق عليه المادة ١٦ المشار اليها .

ويكون تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتوقيع العقوبة التى قررتها على المؤجر او المستأجر الذى يقتضى خلو رجل ابتداء من تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك على الوسيط بين من دفع خلو الرجل ومن اقتضاه كالسمنسار او البواب الذى قدم المستأجر دافع خلو الرجل للمؤجر الاصلى او للمؤجر من الباطن او للمستأجر الخارج الذى اقتضاه وكان واسطة التفاهم بينهما على خلو الرجل ولو لم يأخذ هو من المبلغ المدفوع شيئا لنفسه .

ونزولا على حكم النص الضريح الوارد فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥ يتعين القول بان المستأجر الذى يقع تحت طائلة العقاب وهو المستأجر الذى اقتضى خلو الرجل سواء فى مقابل تركه العين ليستأجرها من دفع خلو الرجل من مالها مباشرة او فى مقابل تأجيرها اليه من الباطن يستطيع ان يفلت من العقاب اذا هو ابلغ عن اقتضائه خلو الرجل او اعترف بذلك ، وكذلك يعفى من العقاب الوسيط اذا هو ابلغ عن جريمة اقتضاء خلو الرجل او اعترف بها .

ولان نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥ المذكورة قد ورد مطلقا ، فيمكن =

الرجل وهي تقضى بأن يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون ( وهي التي تحظر اقتضاء خلو الرجل ) سواء كان مؤجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة — ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة ، وفى جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف المادة المشار اليها •

ويلاحظ أن هذا النص قد شدد فى عقوبة تقاضى خلو الرجل أكثر مما كانت القوانين السابقة ، بما فيها الأمر العسكرى رقم ٤/١٩٧٦ ، قد ذهبت اليه ، فلم يكف بإيجاب الحبس والغرامة التى تعادل مثلى خلو الرجل معا ، بل وضع حدا أدنى للحبس قدره ثلاثة أشهر فى حين أن نص الأمر العسكرى المذكور كان يسمح بالنزول بالحبس الى أسبوع وربما الى أقل من أسبوع •

ويسرى هذا الحكم على كل جريمة اقتضاء خلو رجل تقع بعد تاريخ بدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ أى بعد ٨/٩/١٩٧٧ •

ويلاحظ أن نص المادة ٢٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ التى تحظر تقاضى خلو الرجل قد اختلف قليلا عن نص المادة ١٧ المقابلة له فى القانون ٥٢/١٩٦٩ حيث قال : « لا يجوز للمؤجر — مالكا كان أو مستأجرا — اقتضاء أى مقابل الخ » ، فدل بذلك صراحة على أن الحظر المذكور والعقوبة المقررة على مخالفته تقتصر على المستأجر الذى يؤجر من باطنه وتتناوله باعتباره مؤجرا من الباطن لا مستأجرا أصليا (١٩٢) •

---

= القول أن الإبلاغ أو الاعتراف من جانب المستأجر الذى اقتضى خلو الرجل أو من جانب الوسيط الذى تمت بواسطته جريمة اقتضاء خلو رجل ينتج أثره فى اعفاء المبلغ أو المعترف متى صدر منه فى أى وقت قبل صدور الحكم بادانته. (١٩٢) وهو ما يؤيد الراى الذى ذهبنا اليه فى طبعاتنا السابقة تفسيرا =

أما اذا تقاضى المستأجر الأصلي من المالك أو من المؤجر أية مبالغ في مقابل انها عقد الايجار واخلأ المكان المؤجر ، فانه يخرج من دائرة التأثيم ولا يحل عقابه طبقا لأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ أو أى قانون آخر (١٩٢ مكرر) .

وكان نص المادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يعفى من العقوبة المنصوص عليها فيها كلا من المؤجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة ويوجب في جميع الأحوال الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ اشار اليها .

ولم يكتف القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بذلك في اعفاء المخالف من العقوبة بل اشترط لذلك في المادة ٢٤/٢ منه أن يصادر المخالف الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح

---

= لنص المادة ١٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي كانت تنص في فقرتها الثانية بصفة مستقلة على أن يسرى هذا الحظر على المستأجر . الامر الذى أدى بالبعض الى القول بأن الحظر والعقوبة المقررة له يتناولان المستأجر الاصلى الذى يدفع خلو الرجل ( قرب نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ ) . وهو ما ينفيه صراحة نص المادة ٢٦ من القانون الجديد . غير أن ذلك كان يقتضى أن يحذف لفظ المستأجر من نص المادة ٧٧ التى نصت على عقاب من يخالف حكم المادة ٢٦ ، ولكن واضعى النص لم يتنبهوا الى ذلك . غير أن هذا السهو ليس من شأنه انطباق العقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٧ على المستأجر الاصلى الذى دفع خلو الرجل ، لان المادة ٧٧ انها تعاقب على مخالفة المادة ٢٦ وهذه الاخيرة لم تحظر دفع خلو الرجل وانما حظرت اقتضاء المؤجر اياه — سواء اكان المؤجر مالكا ( أى مؤجرا أصليا ) أم كان مستأجرا ( أى مؤجرا من الباطن ) . فالمستأجر الاصلى عندما يدفع خلو الرجل للمؤجر الاصلى لا يخالف خطابا موجهها اليه وانما تكون المخالفة من جانب المؤجر اليه ومن جانب الوسيط ان وجد .

(١٩٢ مكرر) نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ ، وأيضا نقض جنائى ٥ ديسمبر ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٢ — ١٠٤٩ — ١٨٥ .

الحكم نهائيا في الدعوى ، ثم نص في المادة ٢٥ منه على أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر — وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، وبرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون والزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى (١٩٣) •

وجدير بالذكر أن القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب قد أجاز فرض الحراسة على من أتى أفعالا من شأنها الاضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي والمكاسب الاشتراكية للعمال والفلاحين ، غير أن قضاء محكمة القيم المنتساة بالقانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٨٠ قد استقر في صدد طلب فرض الحراسة بسبب تقاضي مبالغ خارج نطاق عقود الايجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة الى أكثر من مستأجر على أن مثل هذه الوقائع يتعين أن تتناول قطاعا ضخما من المستأجرين أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الاضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي • أما في غير هذه الأحوال حيث لا تجاوز الوقائع حد المساس بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية يتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا نصوص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فلا تمتد اليها أحكام القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ (١٩٣ مكرر) •

(١٩٣) أنظر مع ذلك اثر نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١ في رفع التائيم عن الميشتأجر الذي يتقاضى مقابل نزول عن الاجارة الى مستأجر آخر .

(١٩٣ مكرر) محكمة القيم ٢١ ديسمبر ١٩٨٠ في الدعوى رقم ١٩٧٨/٨ جهاز المدعى العام الاشتراكي ورقم ٨ لسنة ٩ في حراسات المحاماة السنة ٦١ العددان ٧ و ٨ ص ٧٤ رقم ٣١ .



هذا من الناحية الجنائية ، أما من الناحية المدنية فان خلو الرجل أو أى مبلغ آخر يماثله يعتبر زيادة فى الأجرة مخالفة للقانون ، فيقع الاتفاق عليه باطلا ويسرى عليه حكم المادة السادسة من القانون ١٢١/ ١٩٤٧ ، وهى قد استثنيت من الالغاء بحكم المادة ٩ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ ، فيتعين بناء عليها وبناء أيضا على حكم المادة ٢٥ من القانون ١٣٦/ ١٩٨١ الحكم برّد خلو الرجل أو باستقطاعه وفقا لما سيجىء فى نبذة ٤٨ .

ولأن الاتفاق على دفع خلو رجل يقصد به الاحتيال على القانون ولأن اقتضاء خلو الرجل عمل مادي غير مشروع ومعاقب عليه ، فانه يجوز اثباته بكافة الطرق بما فى ذلك البيّنة والقرائن . وكذلك اثبات واقعة دفع خلو الرجل (١٩٤) . غير أنه نظرا لمخالفة هذا الاتفاق أو هذه الواقعة للنظام العام ، فانه لا يجوز اثباتهما من طريق توجيه اليمين الى المؤجر أو المستأجر المنسوب اليه قبض خلو الرجل (١٩٤ مكرر) ( المادة ١١٥ من قانون الاثبات ) .

ولابد أن يثبت أن المدعى عليه بتقاضى خلو الرجل هو الذى اقتضاه فعلا . أما اذا ثار الشك حول واقعة قبضه اياه ، فلا يحكم عليه بالزامه برده (١٩٥) .

---

(١٩٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٠٧ سنة ٨٧ ق .

(١٩٤ مكرر) انظر فى هذا المعنى مصر — الدائرة الرابعة — ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ ق ، وكتابنا فى الاقراز واليمين ، ضمن مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية ، سنة ١٩٧٠ نبذة ٢١٣ ، وكتابنا فى اصول الاثبات واجراءاته ، الجزء الاول فى الأدلة المطلقة سنة ١٩٨١ ص ٦٢٠ .

(١٩٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٠٧ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه : « أما واقعة استلام مبلغ ٦٠٠ جنيه المدفوعة من المستأف ضدّه الاول ( المستأجر =

ويحاول المؤجرون والمستأجرون الذين ينزلون عن الايجار الى غيرهم اخفاء اقتضائهم خلو الرجل بالالتجاء الى مختلف الحيل ، وتعمل المحاكم على كشف حيلهم بتيسير اثباتها من طريق القرائن القضائية .

ومن هذه الحيل ما لجأت اليه احدى الجهات المالكة بمناسبة ترك أحد المستأجرين منها العين المؤجرة اليه والتي كان يستعملها مكتبا بعد تأخره عن وفاء الأجرة خمسة أشهر وتركه بعض المنقولات في العين المؤجرة ، اذ أعلنت الجهة المذكورة عن بيع المكتب بالمزاد العلني كجدةك شامل تلك انقولات التافهة والحق في الاجارة ، ورسا المزاد على المشتري الذي حصل بذلك على اجارة العين نظير مبلغ كبير يفوق الألف جنيه في حين أن قيمة تلك المنقولات قدرت بما لا يجاوز خمسين جنيها ، فطالب الراسي عليه المزاد الجهة المالكة باعتبار الفرق بين المبلغين المذكورين مدفوعا على سبيل خلو الرجل وطلب الحكم برده اليه ، فأجابته المحكمة الى طلبه وألزمت الجهة المالكة بالرد (١٩٦) .

ويسقط الحق في المطالبة برد قيمة خلو الرجل بمضى ثلاث سنوات من تاريخ دفعه وذلك طبقا لنص المادة ١٧٢ مدني ، وقد قضت محكمة مصر الابتدائية بأن المطالبة برد خلو الرجل تسقط بمضى ثلاث سنوات وفقا للمادة ١٧٢ مدني (١٩٧) . وهذه المدة تبدأ من تاريخ دفع خلو الرجل

---

( = الجديد ) فهي شائعة بين المستأنف ( المالكة ) والمستأنف ضده الثاني ( وهو ابنها المستأجر القديم الذي تنازل الى المستأجر الجديد عن الاجارة ) . وليس في أوراق الدعوى ما يقطع الشك باليقين بأن أحدهما هو الذي استولى على هذا المبلغ دون الآخر . لما كان ذلك وكانت المطالبة الموجهة الى المستأنفة برد المبلغ سالف الذكر لا تستند الى دليل قاطع ، فإنه يتعين لذلك رفض هذا الطلب .

(١٩٦) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) في ١٥ نوفمبر سنة ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ١٨٤ سنة ٨٧ ق — قارن عكس ذلك نقض مدني ١٥ مايو ١٩٧٢ . مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٨٣٥ — ١٣٢ . وما سيجيء في نبذة ١٥٤ مكرر .

(١٩٧) الدائرة ١٣ في ١٧ يناير ١٩٥٧ في القضية رقم ٢٧١٢ سنة =

أى من تاريخ بدء الاجارة فى الغالب من الأحوال ، لأن المستأجر الذى دفع خلو الرجل وقت إبرام العقد يكون عالما منذ ذلك الوقت بمخالفة ذلك القانون ، فتسرى عليه مدة التقادم الثلاثى من ذلك الحين .

٤٥ - ( د ) عدم جواز اقتضاء مقدم ايجار - بعد صدور القانون رقم ١٢/١٩٦٢ الذى أضاف الى المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ فقرة ثانية نص فيها هراحة على حظر اقتضاء خلو رجل أو ما يماثله وقررت عقاب من يخالف ذلك ، فكر كثير من الملاك فى أن يستعوضوا عن اقتضاء خلو رجل يحرمه القانون باقتضاء جزء كبير من الأجرة مقدما ، وهو أمر غير محظور قانونا وليس فيه غبن أو ضرر للمستأجر ، إذ أن كل ما يعجله للمؤجر وقت العقد سيحسب له من الأجرة التى تستحق عليه مستقبلا فلا يضيع عليه شىء منه .

وقد وجد أصحاب المباني المستخذثة فى ذلك وسيلة تساعدهم على اتمام المباني التى شرعوا فى اتشائها وتجنبهم تكاليف الإقتراض من المصارف أو غيرها دون أن يكون فيها أى خيف على المستأجرين . فماذا يضير المستأجر الذى يستطيع أن يقدم للمالك مبلغا مقدما يعينه على اتمام تشطيب مبناه ، مادام هو سيستفيد من ذلك وجود سكن يلائمه ومن غير أن يكلفه هذا السكن فى النهاية أكثر من الأجرة القانونية . أنه نوع من التعاون المفيد بين المستأجر والمالك يعود بالنفع عليهما معا ولا يضر منه أحد .

وقد أقرت الحكومة هذا النوع من التعاون ورأت فيه احدى الطرق

---

= ١٩٥٦ كلى مصر . ويرى الاستاذ السنهورى أن التقادم يخضع فى هذه الحالة للمادة ١٨٧ منى الخاصة باسترداد ما دفع دون حق ( السنهورى ج ٦ ص ١٠٢٢ هامش ٢ ) . ويلاحظ أنه لا فرق يذكر بين حكم المادتين المشار اليهما ، وإذا وجد فرق فأنه ينبغى تطبيق حكم المادة ١٧٢ حيث يقع دفع خلو الرجل تحت طائلة المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ وتطبيق حكم المادة ١٨٧ فيما عدا ذلك .

التي تشجع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم في إقامة المباني تفريجا لأزمة السكن ، ولا سيما بعد أن اقتنعت بأن أزمة السكن لا بد من التعويل في تفريجها على القطاع الخاص الى حد كبير ، فلم تر غضاضة في أن يسهم المستأجر مع المالك في انشاء البناء بدفع قدر من الإيجار سلفا يستخدمه المالك في تشطيب المكان المستحدث توطئة لتمكين المستأجر من الانتفاع به . ولذلك لم تنص الحكومة في مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ المقدم منها الى مجلس الأمة على أي شيء يتعلق باقتضاء مقدم الإيجار ، الأمر الذي كان من شأنه اعتبار اقتضاء مقدم إيجار جائزا طالما أنه لم يرد نص يحظره .

غير أنه عند عرض المشروع على مجلس الأمة لمناقشته بجلسة ١٤ يولييه ١٩٦٩ أثار بعض الأعضاء حملة شعواء على اقتضاء مقدم الإيجار حيث نظروا الى ما فيه من أثقال لكاهل المستأجرين غير القادرين ، وهم الكثرة الغالبة . ورأوا فيه وسيلة لا تتفق مع أبسط قواعد اشتراكيتنا لأنه يؤدي الى جعل التفاضل بين المستأجرين الراغبين في استئجار مكان معين يتم بحسب مقدرتهم على دفع أكبر مقدم للإيجار ، فيصبح القادر على أن يدفع هو القادر على أن يستأجر ، أما غير القادر فليس له نصيب في الإيجار ، وهذا لا يتماشى مع الواقع الذي نعيشه الآن .

واقتنعت الحكومة بوجهة النظر هذه الى جانب وجهة نظرها الأصلية التي ترى في اجازة اقتضاء مقدم إيجار محدود معاونة لمستثمرى أموالهم في إقامة المباني ، فاقترحت النص على أن « يكون للمالك الوحدة المستجدة التي لم يسبق شغلها أن يتقاضى من المستأجر مبلغا يعاونه على اتمام بنائه لا يجاوز إيجار سنة ، على أن يسترد المستأجر ما دفعه خصما من الأجرة بحد أدنى قدره نصف الأجرة الشهرية » . ولكن المجلس لم يوافق على ذلك وأصر على حظر اقتضاء أي مقدم إيجار مع توصية الحكومة بتيسير الاقتراض للراغبين في انشاء المباني وخفض فائدته لهم وتوفير مواد البناء لهم بالأسعار الرسمية ، ونص على هذا الحظر في



عبارة أضيفت في نهاية المادة ١٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تقضى بأنه  
« ... لا يجوز ، بأي صورة من الصور ، للمؤجر اقتضاء مقدم  
إيجار » (١٩٨) .

وقد عادت الحكومة عند وضعها مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ الى  
فكرتها السابقة من اجازة اقتضاء مقدم ايجار لا يجاوز اجرة سنتين  
معاونة منها لمستثمرى أموالهم في اقامة المباني ، ونصت على ذلك في  
الفقرة الثالثة من المادة ٢٧ من المشروع ، غير أن مجلس الشعب رفض  
الأخذ بذلك وجاء نص اادة ٢٦/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مماثلاً لنص  
الفقرة الأخيرة من المادة ١٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وجازاً بأنه  
« لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار » .

(١٩٨) ويلاحظ أن هذا النص الذى جاء وليد الارتجال في أثناء المناقشة  
قد ورد بصيغة مطلقة لعلها تجاوزت قصد واضعيه ، فهو اذ يحظر على  
المؤجر اقتضاء مقدم ايجار بأي صورة من الصور يصطدم مع العرف الذى  
جرى على النص في أغلب العقود بأن تدفع الاجرة مقدماً في أول كل شهر ،  
فهل قصد واضعو النص المذكور إلغاء هذا العرف أو ابطال كل شرط في  
العقد ينص على أن تدفع الاجرة مقدماً في أول كل شهر ، وبالتالي أن يجعلوا  
استحقاق الاجرة مؤخراً دائماً وأن يحرموا الاتفاق على ما يخالف ذلك ، وأن  
يعتبروا مثل هذا الاتفاق جريمة معاقباً عليها . اننا لا نخال ذلك قد خطر  
ببالهم أصلاً ولا نستطيع أن نتصور أنهم تصدوا معاقبة المؤجر الذى يقبض  
وقت تحرير عقد الايجار اجرة الشهر الاول من مدة الاجارة مقدماً بمجرد  
تحرير العقد وتسليمه مفاتيح العين المؤجرة الى المستأجر ، أو معاقبته اذا  
جرى بعد ذلك على اقتضاء اجرة كل شهر مقدماً في أوله .

واذا قلنا بجواز اقتضاء الاجرة مقدماً في أول كل شهر ، باعتبار أن  
الشهر هو الفترة التى يقلب تحديدها لدفع الاجرة ، فما الذى يمنع الاتفاق  
على تحديد فترة دفع الاجرة بثلاثة أشهر أو بستة أشهر أو بسنة واشترط  
دفع اجرة كل فترة مقدماً في أولها ؟ وهل يكفى إذن أن يشترط المؤجر في العقد  
أن تكون الفترة المحددة لدفع الاجرة سنة واحدة حتى يجوز له أن يقبض  
اجرة سنة كاملة مقدماً دون أن يقع تحت طائلة الحظر المؤثم ؟ واذا أجاز  
ذلك ، غالى أى مدى يمكن الذهاب في هذا الاتجاه وماذا ينبغى ليقع المالك  
تحت ذلك الحظر ؟ لذلك نرى أن هذا النص تعوزه الضوابط اللازمة لحسن  
تطبيقه ، وأن النص الذى اقترحتة الحكومة كان يفضل .

وجدير بالذكر أن حظر تقاضى مقدم أجره واستيجابه العقوبة المقررة له فى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ثم فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ليس له أثر رجعى ، فلا يسرى على ما وقع قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ من تقاضى المؤجر مقدم أجره ولا تطبق عليه الا العقوبة المقررة فى القانون الذى حدث فى ظله (١٩٩) .

وطبيعى أن هذا الحظر المقرر فى الأصل سالف الذكر يسرى على كل مؤجر ، سواء كان مؤجرا أصليا أو مؤجرا من الباطن ، فلا يجوز أن يتقاضى مقدم ايجار . وان فعل ، فيعتبر اقتضاؤه اياه حاصلًا دون حق ويلزم برده كما تقرر بشأن خلو الرجل ، فضلا عن وقوعه تحت طائلة العقاب المقرر بالمادة ٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو بالمادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ جزاء مخالفة حكم الحظر سالف الذكر .

ويسرى فى شأن تطبيق هذه العقوبة على تقاضى مقدم ايجار ما تقدم عنه فيما يتعلق باقتضاء خلو الرجل ( انظر نبذة ٤٤ ) .

ويلاحظ أن المادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ نصت على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . ويبين من ذلك أن جريمة اقتضاء مقدم ايجار أصبحت غير معاقب عليها بالحبس ، ويطبق ذلك حتى على جرائم هذا النوع التى تمت قبل صدور هذا القانون طالما أنه لم يصدر فيها حكم نهائى .

---

(١٩٩) وقد ورد هذا الحظر فى صيغة عامة تشمل تقاضى مقدم أجره فى ايجار جميع فئات المباني ، فيما عدا المباني التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ لان هذا الأخير نص صراحة على اجازة تقاضى مقدم أجره فى حدود معينة من اجارة المباني التى تنشأ بعد تاريخ بدء العمل به ( انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٩ ) .

وأنظر أيضا فيما يتعلق باجازه القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ نقاضى  
مقدم ايجار ما سيجىء فيما بعد فى نبذة ١٥٩ •

٥ مكرر — عدم جواز اقتضاء تأمين أكثر من أجره شهرين —  
كذلك لوحظ أن بعض المؤجرين يتقاضون من المستأجرين مبالغ كبيرة  
على سبيل التأمين يحتفظون بها طوال مدة الايجار ضمانا لوفاء المستأجر  
عند انتهاء عقده بالتزامه برد العين المؤجرة وجميع ملحقاتها سليمة  
بالحالة التى تسلمها عليها ، ورؤى أن فى اقتضاء هذه المبالغ من  
المستأجرين عند ابرام عقود الايجار ارهاقا لهم يعجز الكثيرين منهم  
عن الحصول على المسكن ، فضلا عن أنه يخول المؤجرين ثمرة هذه  
المبالغ طوال مدة الايجار وهى مدة لا نهاية لها بمقتضى الامتداد القانونى  
الذى يفرضه قانون ايجار الأماكن قد تمتد الى عشرات السنين بل الى  
أجيال بحالها ، وهذه الثمرة تشكل اثراء دون سبب ينبغى حظره أو الحد  
منه فى أضيق الحدود •

وقد رأت الحكومة عند وضع مشروع القانون رقم ٥٢/١٩٦٩  
تحديد ما يجوز للمؤجر تقاضيه على سبيل التأمين بأجرة شهرين اثنين،  
ووافق المجلس على ذلك ، ونص فى المادة ١٨ من ذلك القانون على أن  
« لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يغادل  
أجرة شهرين » (٢٠٠) ، ونص على مثل ذلك أيضا فى المادة ٢٥ من القانون

---

(٢٠٠) ويشير هذا النص أيضا مسألة القيمة التى تحسب على أساسها  
أجرة شهرى التأمين أهى قيمة الاجرة الشهرية المسماة فى العقد باتفاق  
الطرفين فى انتظار تحديد القيمة الايجارية بواسطة اللجان المختصة طبقا  
للقوانين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، أم هى القيمة التى حددت  
فى الترخيص بإنشاء المبنى والتى على أساسها حصل التعاقد ، أم هى القيمة  
التي حددتها اللجان المختصة ، أم هى القيمة التى حددتها المحاكم بصفة  
نهائية ؟ وإذا اقتضى المؤجر عند التعاقد تأمينا لا يجاوز أجره شهرين على  
أساس قيمة الاجرة التى حصل التعاقد على أساسها ، ثم خفضت هذه =

رقم ١٩٧٧/٤٩ . فان تقاضى المؤجر تأميناً يجاوز ذلك (٢٠١) ، كان اقتضاؤه اياه دون حق ووجب عليه رده . بل أنه يشكل جريمة كانت تعاقبه عليها المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

وبعد أن قرر المشرع في صدر المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفي

= الاجرة بقرار من اللجنة او بحكم المحكمة ، فهل يسرى هذا التخفيض على قيمة التأمين ويعتبر المؤجر مقتضياً تأميناً أكثر من اجرة الشهرين ، أم تكون العبرة في النظر الى التأمين بالاجرة السارية وقت اقتضائه ؟

نرى أن نص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل اجرة شهرين ونص المادة ٤٤ منه على عقاب من يخالف ذلك وما يقابلها في القانون ١٩٧٧/٤٩ يوحيان بأن المقصود بهما تعيين مقدار التأمين الذى يجوز للمؤجر اقتضاؤه بقيمة الاجرة وقت دفعه . فلا يؤثر بعد ذلك على تعيين مقداره وعلى استيجاب العقاب أو عدمه أى تعديل يدخل على القيمة الايجارية زيادة أو نقصاً ، لان مقدار التأمين متى تعين على أساس الاجرة السارية وقت دفعه يستقل بعد ذلك عن القيمة الايجارية وتنقطع صلته بها فلا يعود يتأثر بما يطرأ عليها من تعديلات . فاذا كانت الاجرة قابلة للتعديل مرة اولى بقرار اللجنة ومرة ثانية بحكم المحكمة الابتدائية ومرة ثالثة بحكم محكمة الاستئناف وربما مرة رابعة بحكم محكمة النقض أو بحكم محكمة الاحالة بعد النقض ، فان كل هذه التعديلات لا يصح أن تؤثر على مقدار التأمين الذى تحدد وصار دفعه وقت التعاقد جائزاً على أساس اجرة شهرين من الاجرة المتعاقد عليها .

وليس ادل على ذلك من أن نص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى نظم رد الفروق التى تستحق للمستأجر قد قصر ذلك على فرق الاجرة وحده وقبسطه على عدد من الشهور مماثل لعدد الشهور التى دفع فيها المستأجر اجرة زائدة ، دون اعتبار للفرق فى قيمة شهرى التأمين ( ومثلها المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

(٢٠١) وقد قضت محكمة النقض بأن التأمين الذى جعل القانون حده الاقصى قيمة اجرة شهرين يواجه جميع التزامات المستأجر ، ولا يجوز للمؤجر تقاضى تأمين اضافى لمواجهة التزام معين بوجه خاص من التزامات المستأجر ( تقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٤٧ - ٥٧ ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته مجموعة احكام النقض ٣٠ - ١ - ٢٦١ - ٥٨ ) .



صدر المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مبدأ حظر اقتضاء تأمين أكثر من شهرين نص على أن « يسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون ، وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء » ( المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

ومؤدى ذلك سريان حكم هذا الحظر الجديد على عقود الايجار السابقة على صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ أو على صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فيصبح المؤجرون الذين سبق أن تقاضوا قبل صدوره تأميناً أكثر من أجرة شهرين ملزمين من وقت صدوره برد القدر الزائد عن هذا الحد . والأصل أنهم كانوا يلتزمون برده دفعة واحدة ، ولكن رأى المشرع ، نظراً لأنهم تقاضوا تلك الزيادة في وقت لم يكن ذلك فيه محظوراً ، منحهم تيسيراً في حدود معينة ، فجعل رد الزيادة يقسط على مدة سنة أو على المدة الباقية حتى انتهاء العقد أيهما أقرب ، إلا اذا أخلى المستأجر العين قبل ذلك ، فيستحق استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة (٢٠٢) .

---

(٢٠٢) وهنا ينبغي ان نلاحظ ان عبارة « ايها اقرب » الواردة عند نهاية نص كل من المادتين ١٨ و ٢٥ المشار اليهما قد وردت في غير موضعها لان المقصود بها ان يكون التقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب . أما عند اخلاء العين ، فلا محل للتقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة بناء على اتفاق العاقدين ولان التأمين تنتهى وظيفته في تلك اللحظة نهائياً فيصبح مستحق الرد دفعة واحدة .

ولعل ورود هذه العبارة بصيغة المثني « ايها اقرب » يدل على انها كانت واردة مباشرة عقب عبارة « أو حتى نهاية العقد » ، ثم رأى بعد ذلك اضافة الحالة الثالثة حالة اخلاء العين المؤجرة ، فأضيفت قبل كلمتي « ايها اقرب » ، وكان يلزم ان تكون اضافتها بعدهما في نهاية النص ، فيجرى النص هكذا « وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين =

ويلاحظ أن هذا التفسير خاص بزيادة التأمين التي اقتضيت قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أو قبل العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ في نطاق تطبيق كل منهما . أما ما يقتضى بعد ذلك فلا يسرى عليه هذا التفسير ويكون واجب الرد فوراً طبقاً للقواعد العامة ، وتبعاً لذلك لا يكون الرد إلا اتفاقاً أو من طريق القضاء .

ويلاحظ أخيراً أن نص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على سريان حظر اقتضاء زيادة في التأمين على العقود القائمة وقت بدء العمل بأى من القانونين المذكورين هو استثناء من مبدأ انعدام الأثر الرجعى للقوانين تقرر بصريح نص المادتين المذكورين ، وأنه مقصور على الناحية المدنية وحدها أى على تقرير بطلان دفع الزيادة وعلى إيجاب ردها ، وأنه لا يتعداها الى الناحية الجنائية (٢٠٢ مكرر) ، لأن التجريم والعقوبة لم يتقررأ بنص المادتين ١٨ و ٢٥ المشار إليهما بل بنص المادتين ٤٤ و ٧٧ اللتين نصتا على العقوبات وهما قد خلتا من كل نص على أن يكون لهما أثر رجعى ، بل انه ما كان لهما أصلاً أن تنصا على ذلك لمخالفته لبدأ من أهم المبادئ الدستورية وهو الذى يحظر أن يكون للقوانين الجنائية أثر رجعى ولو بنص تشريعى ( المادة ٦٦ من الدستور الدائم الصادر فى سنة ١٩٧١ وما يقابله فى الدساتير السابقة ) .

وبناء على ذلك ، فإن من يتقاضى بعد العمل بالقانون ٥٢ لسنة

---

= بخصمها مباشرة من الاجرة مقسطة على سنة او حتى نهاية العقد ايها اقرب او عند اخلاء العين المؤجرة ، وذلك بغير حاجة الى اللجوء الى القضاء » .

(٢٠٢ مكرر) مع ملاحظة أن نص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ قد ألغى فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين ايجار الاماكن ومنها عقوبة الحبس فى جريمة اقتضاء مقدم ايجار او اقتضاء تأمين اكثر من شهرين ( انظر الفبذة التالية ) .

١٩٦٩ أو بعد العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ تأميناً يزيد على أجره شهرين يلزم برد الزيادة فوراً ، ويكون للمستأجر حق الحصول على حكم بذلك ما لم يرتض هو الاسترداد من طريق الاستقطاع من الأجرة كما لو كان قد دفع تلك الزيادة قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ . هذا فوق ما يستتوجه هذا العمل من توقيع العقوبة المقررة لذلك . أما من اقتضى تأميناً أكثر من شهرين قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ فإنه لا عقاب عليه ولا يلزم بالرد فوراً ولا يجوز الحكم عليه بذلك ، وإنما يلزم بالرد مع التيسيرات التي قررتها له الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ أى بالتقسيم على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب ، إلا إذا أخلى المستأجر العين نهائياً فيكون له أن يسترد التأمين أو الباقي منه فوراً ويجوز له أن يحصل على حكم بذلك ( راجع ما تقدم في الهامش ٢٠٢ ) .

أما من اقتضى تأميناً أقل من شهرين ، سواء كان ذلك قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أو بعده ، فلا يحق له طلب زيادة التأمين إلى قيمة شهرين ، لأن القانون نهى المؤجر عن أن يقتضى تأميناً أكثر من أجره قيمة شهرين ولكنه لم يلزم المستأجر بتقديم هذا التأمين ، فإذا ارتضى المؤجر أخذ تأمين يقل عن شهرين ، كان هذا بمثابة اتفاق صحيح ملزم للطرفين إذ لا مخالفة فيه للنظام العام .

**٤٥ مكرر ثان - الجزاء الجنائي على اقتضاء مقدم إيجار أو تأمين أكثر من شهرين -** فرق القانون ١٩٦٩/٥٢ في العقوبة بين جريمة اقتضاء تأمين أكثر من شهرين المنصوص عليها في المادة ١٨ منه وجريمة اقتضاء مقدم إيجار المنصوص عليها في المادة ١٧ ، فينص في المادة ٤٤ على عقاب الأولى بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين ، في حين أنه نص في المادة ٤٥ على عقاب الثانية بعقوبة أشد هي الحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو إحدى هاتين العقوبتين كما في عقوبة اقتضاء خلو الرجل وما شابهه ، مع أن ضرر الثانية على المستأجر أخف

من ضرر الأولى اد أن اقتضاء المؤجر مقدم ايجار يتضمن حق المستأجر في استرداد هذا المقدم كله عن طريق الاستقطاع من الأجرة عن عدد من الأشهر بحيث لا يبقى منه شيء للمؤجر ، في حين أن اقتضاء زيادة تأمين يكون مقصودا به أن تبقى هذه الزيادة في ذمة المؤجر طوال بقاء العلاقة الايجارية وهي قد تمتد عشرات السنين أو أجيالا كاملة ، الأمر الذي يجعل قيمة زيادة التأمين في حكم المفقودة نهائيا بالنسبة للمستأجر والمضافة نهائيا الى ملك المؤجر ، وكان حريا بالمشرع أن يلاحظ ذلك وأن يوحد الحكم بالنسبة الى الحالتين ، فيجعل عقاب اقتضاء مقدم ايجار هو نفس عقاب اقتضاء زيادة تأمين ، لا أشد منه ، وكان يمكن تحقيق ذلك بوضع النص القاضي بحظر تقاضي مقدم ايجار في فقرة ثانية من المادة ١٨ بدلا من وضعه في نهاية المادة ١٧ .

وكنا نؤمل أن يعمل واضعو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على اجراء هذا التنسيق ، ولكنهم لم يلتفتوا اليه ، وجاء فيه النص على حظر تقاضي تأمين أكثر من أجرة شهرين في المادة ٢٥ منه والنص على عقاب مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر مع الغرامة في المادة ٧٦ منه ، وجاء النص على حظر تقاضي مقدم ايجار في المادة ٢٦ منه والنص على عقاب مخالفة هذا الحظر الأخير في المادة ٧٧ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وقد تصل الى أقصى مدة الحبس ، فبقى نقدنا الذي وجهناه الى نصوص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في هذا الخصوص واردا على نصوص القانون ١٩٧٧/٤٩ أيضا .

وقد تدارك المشرع ذلك في القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ حيث نص في المادة ١/٢٤ منه على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . وهي المادة ٢٣ التي تعاقب بجريمة النصب من يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من



مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ومن يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد .

وبناء على ذلك أصبحت عقوبة الحبس ملغاة فيما يتعلق بجريمتي اقتضاء مقدم ايجار عن المبانى المنشأة قبل بدء العمل بالقانون ١٣٦/ ١٩٨١ وجريمة اقتضاء تأمين أكثر من شهرين ، فضلا عن إلغاء عقوبة الحبس في جميع المخالفات الأخرى لأحكام قوانين ايجار الأماكن فيما عدا جريمة اقتضاء خلو رجل والجريمتين المنصوص عليهما في المادة ٢٣ من القانون الجديد رقم ١٣٦/ ١٩٨١ .

٤٦ — اجازة القانون ١٣٦/ ١٩٨١ اقتضاء زيادة في الأجرة مقابل تغيير الاستعمال — تقضى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ بزيادة أجرة الأماكن الداخلة في هذه الفئة بنسبة ٢٠٠٪ مقابل تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى بعد تاريخ بدء العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، فاذا لم يوافق المالك على هذا التغيير فلا يجوز للمستأجر فرضه عليه مقابل دفع الزيادة المذكورة .

وحيث أن يكون للمؤجر عدم قبول هذه الزيادة والتمسك بحقه في طلب الاخلاء بسبب تغيير الاستعمال الذي أجرت العين من أجله (٢٠٣) . وهذا واضح من نص المادة ٢٣ سالف الذكر على اشتراط

---

(٢٠٣) كان المشروع المقدم من الحكومة ينص في المادة ٢٥ منه التي أصبحت بعد تعديلها المادة ٢٣ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه : « مع عدم الاخلال بحكم الفقرة ج من المادة ٣٣ (وهي التي أصبحت المادة ٣١ من القانون المتضمنة أسباب الاخلاء ومن بينها ما نصت عليه الفقرة ج من جواز الاخلاء بسبب مخالفة المستأجر لشروط الايجار المعقولة الخ ) تزداد الأجرة المحسوبة للعين المؤجرة وفقا لأحكام هذا القانون اذا استعملت العين في غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠٪ .

وجاء في تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير الى مجلس الشعب بصدد أصل هذا النص ( وهو الذي كان واردا في المادة ٢٥ من =

موافقة المالك على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى ومن عدم نضه على ما يتعارض مع نص المادة ٣١ ج التى تجيز طلب الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة فى غير الأغراض التى أكرت من أجلها .

وعندما قدمت الحكومة الى مجلس الشعب مشروع القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أسقطت من نص المادة ١٦ منه التى ضمنتها أسباب الاخلاء الفقرة ج من المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهى التى كانت تجيز الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا مخالفا لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو بسبب استعماله أياها فى غير الأغراض التى أكرت من أجلها ، ولم تعرض أصلا لحكم المادة ٢٣ مبالغة الذكر .

المشروع ( مايلى : « يتضمن مشروع الحكومة نصا بأن تزداد الأجرة المحسوبة للعين المؤجرة وفقا لأحكام المشروع اذا استعملت العين فى غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠ ٪ ، وقد لاحظت اللجنة باذى ذى بدء أن هذا الحكم يكتفه الغموض ويحيطه اللبس وأنه قد يؤدى الى مضاعفة أجرة الاماكن المستعملة حاليا لأغراض غير سكنية ، وهو أمر غير مقصود ، ذلك أن المستهدف من هذا الحكم كما استبان من المناقشات هو مضاعفة أجرة العين اذا غير استعمالها من فرض سكنى الى فرض غير سكنى ، وتحاشيا من أن تتخذ هذه الزيادة فى الأجرة تكتة لتغيير أوجه الاستعمال دون الاعتداد بموافقة المالك ، الأمر الذى يخالف القواعد فى العلاقات الايجارية .

لذلك واحكاما للصياغة قد عدلت اللجنة هذا الحكم الى حكم مؤداه أنه فى جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة المالك الى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ١٠٠ ٪ وذلك أيا كان تاريخ إنشاء المبنى .

وغنى عن البيان أن هذه الزيادة تجد تبريرها فى أن الاستعمال غير السكنى غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية ، كما يدبر عائدا مجزيا على المستأجر ، فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى الى استمرار حاجته الى الصيانة والتدعيم . مما يقتضى ايجاد الحافز لدى المالك للقيام بذلك ، فضلا عن أنه من المستقر فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ فى اعتبارها وفى المكان الاول أغراض السكنى ، وبذلك فإنه اذا ما تغير هذا الغرض نسلا تثريب على المشرع ولا ضرر أن هو قضى بزيادة الأجرة » .

ولما عرض المشروع المذكور على اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية رأت هذه اللجنة أن تستحدث النص الذي أصبح المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ وهو يقضى بأنه في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى (٢٠٣مكرر) تزداد الأجرة القانونية بنسبة :

١ - ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢ - ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣ - ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٤ - ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .  
وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها .

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه .

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

---

(٢٠٣مكرر) وقد أفتت الجمعية العمومية للفتوى بمجلس الدولة بأن تغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى الذي يستوجب زيادة الأجرة هو التغيير الذي يتم بعد نشوء العلاقة الإيجارية ( عدد الأهرام الصادر في ١١ نوفمبر ١٩٨٤ ) مع أنه ليس في نص القانون ما يوجب أن يكون تغيير الاستعمال معاصراً لنشوء العلاقة الإيجارية أو سابقاً عليها في ظل علاقة إيجارية سابقة طالما أن التغيير حقيقي وليس ادعاء صورياً لتبرير زيادة الأجرة احتيالا على القانون .

وجاء في المذكرة الايضاحية المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه قد روعي في هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفي نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة في الأجرة .

وظاهر من هذا النص أنه يخول مالك المكان الداخل في هذه الفئة من الأماكن في حالة تغيير المستأجر استعمال ذلك المكان من سكن الى غير سكن زيادة في الأجرة بنسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ، بالنسبة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وينسب أقبل من ذلك بالنسبة للأماكن المنشأة بعد التاريخ المذكور تتفاوت حسب تاريخ الانشاء ، ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك ، ولكن بشرط عدم الحاق التغيير ضرراً بالمبنى أو بشاغليه ، أى أنه يخول المستأجر مكتة استعمال العين المؤجرة اليه للسكن في غير أغراض السكن ولو دون موافقة المالك ، ولو أضر ذلك التغيير بمصلحة المالك ، مادام لا يضر بالمبنى أو بشاغليه ، وذلك في نظير دفعه زيادة في الأجرة بنسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية أو بنسبة ١٠٠٪ فقط اذا كان تغيير الاستعمال في جزء فقط من العين المؤجرة أيا كان هذا الجزء كبيرا أو صغيرا (٢٠٣ مكرر ثالث) .

أما تغيير استعمال العين المؤجرة لغرض غير سكنى الى غرض غير سكنى آخر ، كأن تكون مؤجرة مخزنا أو مكتبا فتستعمل عيادة ، فإنه لا يستحق عليه هذه الزيادة (٢٠٣ مكرر رابع) .

ويثور التساؤل عن جواز الجمع بين زيادة تغيير الاستعمال المقررة

---

(٢٠٣ مكرر ثان) وهذا بخلاف الزيادة المقررة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنها تحسب على أساس نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

(٢٠٣ مكرر ثالث) في هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٣٥٢ .



بالمادة ١٩ سالفه الذكر وزيادة التأجير مفروشا المقررة بالقوانين السابقة . والرأى عندى ، التفرقة بين ما اذا كان التأجير مفروشا سابقا على تغيير الاستعمال أو لاحقا له . ففى الحالة الأولى وهى حالة المستأجر الذى أجر العين من باطنه مفروشة فاستحققت عليه زيادة المفروش ، ثم غير استعمالها من مفروش لغرض السكن الى عيادة أو مكتب مفروش ، فان المؤجر لا يستحق زيادة نظير تغيير الاستعمال لأن المؤجر اذ تقاضى زيادة الأجرة مقابل التأجير مفروشا للسكن يعتبر أنه وافق على تغيير استعمال العين المؤجرة من غرض سكن مستأجرها الأصلي الى غرض الاستغلال من طريق تأجيرها مفروشا ، فتعتبر العين أنها مؤجرة للمستأجر الأصلي لغير غرض السكنى ، فيكون تغيير استعمالها من سكن مؤجر مفروشا الى عيادة أو مكتب ليس تغييرا من غرض السكنى بل تغييرا من غرض استغلاله الى غرض آخر غير سكنى ، فلا تستحق عنه زيادة . أما اذا كان تغيير استعمال العين المؤجرة سابقا على تأجيرها مفروشة كأن يكون المستأجر استأجر العين خالية لتكون سكنا له ، ثم غير استعمالها الى مكتب أو عيادة ، فانه يستحق عليه زيادة تغيير الاستعمال ، فاذا أجر المكتب أو العيادة مفروشة من باطنه فانه يستحق عليها أيضا زيادة المفروش (٢٠٤) ومن حيث زيادة الأجرة نظير تغيير الاستعمال ، فانها لا تستحق الا فى أثناء قيام التغيير مادام التغيير قد صرح به المالك بعد ابرام العقد ، ويجوز للمستأجر أن ينهى التغيير بآرادته فترتفع عنه زيادة الأجرة .

ويجب أن يكون ملحوظا فى استمرار العقد بعد وفاة المستأجر من عدمه ، أنه اذا اعتبرت العين مؤجرة سكنا ، فان الأصل أن ينقضى العقد بموت المستأجر الا اذا ثبت أن أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة كان مقيما معه فى العين وقت الوفاة ، واذا اعتبرت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة

المستأجر أو تركه العين ويستقر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ( المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ) •

ولم يبين النص حكم التغيير في استعمال العين المؤجرة البذى يتم بدون موافقة المالك فيما لو أضر بالمبنى أو بشاغليه بعد أن أسقط من القانون النص على جواز الإخلاء بسبب تغيير الاستعمال أو استعمال العين استعمالاً مخالفاً لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها • والرأى عندي في هذه الحالة أنه لا يجوز للمؤجر طلب الإخلاء ويكون له فقط طلب التعويض عما يلحقه من أضرار سواء كانت أضراراً تصيب المبنى أو تصيبه هو أو شاغلي المبنى الذين يلزم هو بتعويضهم ، كما يكون له حق طلب وقف أساءة الاستعمال بحكم من القضاء المستعجل ، وحق طلب اكراه المستأجر على وقف تلك الأساءة من طريق التهديدات المالية •

٤٦ مكرر - ( هـ ) اثبات زيادة الأجرة - وقد تقدم أن المادة الخامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ نصت على أنه « إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع ، وأن ثضها باعتباره متعلقاً بإثبات الأجرة يدخل ضمن أحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ المتعلقة بالأجرة والتي قررت المادة ٤٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ استمرار العمل بها • ومع أن هذا النص قد ورد عاماً بحيث يشمل اثبات شروط التعاقد الحالي والأجرة المتفق عليها فيه والتكاليف الإضافية الخاصة به كما يشمل شروط التعاقد عن شهر أبريل ١٩٤١ التي يراد اتخاذها أساساً لتقدير الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانوناً ، فإن بعض المحاكم قد ساورها الشك في تطبيقه على اثبات شروط التعاقد الحالي حيث رأت أن حكمة تشريعه ليست الرغبة في التخفيف عن المستأجر الحالي في اثبات ما يدفعه الآن على سبيل الأجرة ، إذ لا يوجد ما يسوغ

الخروج في ذلك على حكم القواعد العامة ، وإنما هي رغبة المشرع في التخفيف عن هذا المستأجر في اثبات الأجرة الفعلية التي كانت الغين مؤجرة بها في أول أبريل سنة ١٩٤١ إذ قد يكون في تطبيق القواعد العامة على ذلك إرهاق له ، فأجيز له اثبات تلك الأجرة ، وما يلحق بها من تكاليف إضافية ، بجميع طرق الإثبات بما فيها البينة والقرائن مهما كانت قيمة الأجرة المدعاة ، وقد قضت بذلك مضكمة مصر الابتدائية الوطنية في ١٢ يناير ١٩٤٣ (٢٠٤مكرر) .

غير أننا ازاء عموم النص لا نرى امكان تفصيله بحالة دون الأخرى . بل نرى فوق ذلك أن لا فائدة من هذا التخصيص ، لأننا اذا قصرنا النص على الحالة الأخيرة دون الأولى ، فإن تطبيق القواعد العامة على الحالة الأولى لا يختلف في نتيجته عن تطبيق هذا النص عليها . ذلك أنه اذا أراد المستأجر أن يثبت مقدار الأجرة الحالية الملتزم بها ليطلب خفضها الى الحد القانوني ، جاز له وفقا للقواعد العامة ذاتها أن يثبت ذلك بكافة الطرق باعتبار أن محل الإثبات واقعة تعتبر احتيالا أو غشا ضد القانون فلا يعقل أن يقل الطرفان تسجيلها في دليل كتابي .

---

(٢٠٤مكرر) المجامة ٢٣ — ٥٧٤ — ٢٣٧ وقد جاء في هذا الحكم : « ان الامر العسكري رقم ٣١٥ الخاص بتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين للاماكن لم يخرج في المادة الرابعة منه على القاعدة المقررة في المادة ٣٦٣ مدني ( قديم ) التي لا تجيز اثبات عقود الايجار الحاصلة بغير كتابة الا باقرار المدعى عليه بها او بامتناعه عن اليمين ما لم يكن قد بدىء في تنفيذ تلك العقود . وذلك فيما يتعلق بعقد الايجار المطلوب تطبيق الامر العسكري عليه ، وانما الذي أجازت المادة الرابعة من الامر العسكري اثباته بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة مهما كانت قيمة النزاع هو شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها وأجرة المثل وكافة التكاليف الإضافية المشار اليها فيها فيما يتعلق بأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ التي اعتبرها الامر العسكري المشار اليه أساسا لتقدير الزيادة التي قررها . وذلك عند عدم وجود عقود كتابية عن ذلك الشهر أو تعذر الحصول على تلك العقود ، لا فيما يتعلق بعقد ايجار المستأجر الذي يريد أن يستفيد من احكام الامر العسكري المذكور . »

فيجوز اذن اثباتها بالبيينة والقرائن (٢٠٥) ( راجع في ذلك مؤلفنا في أصول الاثبات واجراءاته ج ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٤٢٢ وما بعدها ) .  
فيستوى اذن أن يطبق على اثبات الأجرة الحالية نص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو حكم القواعد العامة اذ في كلتا الحالين يجوز اثبات الأجرة الحالية بكافة الطرق بما فيها البيينة والقرائن مادام المراد اثباته أن هذه الأجرة تريد على الأجرة القانونية (٢٠٦) .

(٢٠٥) نقض مدنى ١٥ مارس سنة ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض  
٢٤ — ٤٢٥ — ٧٦ .

وايضا نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٠٣ سنة ٤٠ ق  
مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ ، و ٢٧ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن  
رقم ٦٤ سنة ٤٣ ق ، وقد جاء فيه أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى استناده  
فى رفض الدعوى الى أنه لا يجوز اثبات أنصورية فيما بين المتعاقدين بغير  
الكتابة ، لان الصورية التديلية متى كانت بقصد الغش والتحايل يجوز  
اثباتها حتى فيما بين المتعاقدين بكافة طرق الاثبات ، وقد جر هذا الخطأ  
الحكم — رغم اثباته فى مدوناته تمسك الطاعن بهذا الدفاع وطلب احالة  
الدعوى الى التحقيق لاثباته — الى حجب نفسه عن تمحيص هذا الطلب رغم  
أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى لو عنى بتمحيصه وتحقيق  
عناصره ، ولذلك فقد شابه قصور فى التسبيب .

(٢٠٦) قرب فى هذا المعنى نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة  
أحكام النقض الجنائى ١٧ — ١١٥ — ٢١ ، وقد جاء فيه أنه يبين من نص  
المادة ٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ومن نص الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا  
(٥) من القانون المذكور ، التى أضيفت اليه بالقانون ١٦٨/١٩٦١ فى صريح  
لفظيهما وواضح دلالتهما أن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية من  
حيث أنه أحل للمستأجر أثباتها بطرق الاثبات كافة بما فيها البيينة والقرائن ،  
وذلك تيسيراً عليه ، كى يضرب على كل محاولة لاستغلاله . وهذا المعنى  
واضح بالقدر نفسه من المقابلة فى صياغة المادة ٥ المذكورة بين الأجرة التى  
يدفعها المستأجر وبين الأجرة الواردة فى عقد الايجار . وليس من شك فى  
أنه يجوز الاثبات بالبيينة فيما كان يجب اثباته بالكتابة إذا وجد نص يقضى  
بذلك كما هو مفهوم المادة ٤٠٠ مدنى .

وفى هذا المعنى ايضاً مصر الدائرة ٩ فى ٢٠ أبريل سنة ١٩٦٨ فى  
القضية رقم ٤٤٧٢/١٩٦٥ .

ويلاحظ أن رخصة الاثبات بكافة الطرق المنصوص عليها فى المادة  
الحامسة من القانون ١٢١/١٩٤٧ كانت عامة بحيث تثبت لكل من المؤجر =



ويعد استخلاص الأجرة المتعاقد عليها مما يستقل به قاضي الموضوع ولا يخضع لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا (٢٠٧) وكذلك الشأن في استخلاص أجرة الأساس (٢٠٨) .

= والمستأجر ، ولكنها من حيث موضوعها كانت مقصورة على اثبات الأجرة وبسائر شروط التعاقد التي يجب أن تقوم ليقام لها وزن في حساب الأجرة التي تتخذ أساسا للتعاقد وفقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وأنها لا تطبق على اثبات التعاقد في ذاته لأن هذا لا يشمل نص المادة الخامسة المذكورة . ولأن هذا النص نص استثنائي لا يجوز التوسع في تفسيره ولا القياس عليه ، فيظل اثبات التعاقد بالإيجار خاضعا لأحكام القانون العام ولو كان المراد الوصول الى تطبيق أحكام المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المتعلقة بتعيين الأجرة القانونية التي يجوز التعامل على أساسها ( في هذا المعنى طنطا الابتدائية بهيئة استئنافية ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ — ١٥٧ — ٥٥ ) . وقرب من ذلك مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ١٣ فبراير ١٩٥٨ في القضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ كلى مصر : أما طبقا للمادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ ، فقد أصبحت هذه الرخصة بالعكس من ذلك مقصورة من حيث الأشخاص على المستأجرين دون المؤجرين ، وعمامة من حيث موضوعها اذ تجيز للمستأجر اثبات التعاقد ذاته بكافة الطرق ، لا شروطه فحسب .

(٢٠٧) نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق .

(٢٠٨) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦١ . وقد جاء فيه اذ كان عبء اثبات أن الأجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ في معنى المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الاصل ألا يصار الى أجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الأجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة ٥ من ذات القانون أن أجرة الأساس تثبت أولا بالعقد المكتوب اليسارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية ، فأحل اثباتها عند عدم إمكان الحصول على العقد المكتوب بطريق الاثبات كافة بما فيها البيئة والفرائن ، وكان عقد الإيجار — ويقاس عليه الايصال الصادر من المؤجر عن مدة لا يدخل فيها الشهر المشار اليه ، وأن كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلا كاملا على الأجرة التي يعتبرها المشرع أساسا للأجرة القانونية ، ألا أنه يجوز اتخاذه قرينة قضائية عليها . . . . . وكان ما خلص اليه الحكم في هذا الصدد لا ينطوى على نقل لعبء الاثبات من المستأجر الذى يدعى زيادة الأجرة ، ولا يتضمن قضاء مبنيا على الافتراض والاستنتاج ، فان النعى بمخالفة القانون يكون على غير أساس .

وحكم بأن القضاء النهائى الذى يحوز قوة الامر المقضى فيما يتعلق =

وقد نصت المادة ١٦/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن يجوز للمستأجر عند المخالفة (أى عند عدم تحرير عقد مكتوب بالاجارة) اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات • ويبين من المناقشات التى انتهت فى مجلس الأمة الى اقرار هذا النص أنه قصد به أن يكون للمستأجر وحده اثبات الاجارة وشروطها بما فى ذلك الأجرة التى اتفق عليها بكافة الطرق • أما المؤجر فلا يقبل منه غير الاثبات بالكتابة الا فى الحالات الاستثنائية التى يرى فيها القانون المدنى مسوغا للأثبات بالبينة فيما يجب أصلا اثباته بالكتابة (٢٠٩) • وقد نصت على مثل ذلك المادة ٢٤/٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

وعلى ذلك فانه فى ظل القانون الحالى كما فى ظل القانونين السابقين يجوز للمستأجر أن يثبت بالبينة والقرائن قيمة الأجرة الحالية التى التزم بدفعها أو التى فرضها عليه المؤجر أو أنه دفع مبلغا اضافيا كخلو رجل أو أتعاب أو غير ذلك أو دفع مقدم ايجار أو تأمينا أكثر من شهرين •

على أن القول بجواز اثبات دفع أجرة زائدة عن الحد القانونى أو دفع أى مبلغ اضافى كخلو رجل أو غيره بكافة الطرق يرد عليه تحفظ فيما يتعلق بالاثبات من طريق توجيه اليمين ، اذ تنص المادة ١١٥ فقرة أولى من قانون الاثبات على أنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى

---

بتحديد الاجرة القانونية لا نجية له فى بيان الاجرة الفعلية التى يدفعها المستأجر (نقض محنى ٩ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٦٣٢ — ٢٨١) •

(٢٠٩) ويلاحظ أن اثبات الاجرة الاتفاقية الحالية شىء واثبات الاجرة القانونية ومجاوزة الاولى والثانية شىء آخر ، فلا يجوز الحكم الصادر باثبات الاجرة الاتفاقية حجية فى دعوى خفض الاجرة المثبتة على زيادة الاجرة الاتفاقية عن الاجرة القانونية ، ولا يمنع فى دعوى التخفيض من البحث عن اجرة الاساس أو الاجرة القانونية لآمكان الفصل فى مجاوزة الاجرة الاتفاقية الحالية الاجرة القانونية أو عدمها لتخفيضها أو لرفض تخفيضها (استئناف القاهرة الدائرة ١٣ محنى فى الاستئناف رقم ٢٨٤٧ سنة ٩٠ ق •)

واقعة مخالفة للنظام العام ، وبما أن قبض المؤجر أجرة تجاوز الحد القانوني أو أخذه خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمينا يجاوز قيمة أجرة شهرين يعتبر واقعة مخالفة للنظام العام بل هي معاقب عليها بمقتضى المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبمقتضى المادتين ٤٤ و ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادتين ٧٦ و ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فلا يجوز في خصوصها توجيه اليمين الى المؤجر على أنه لم يقبض أجرة زائدة أو لم يأخذ خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمينا زائدا (٢١٠) ، فلا يبقى للمستأجر من طرق الاثبات الا الكتابة والقرار والبينة والقرائن .

وعلى ذلك فاذا ادعى المستأجر أن الأجرة التي اتفق عليها والتي يقوم بدفعها تجاوز الأجرة القانونية ، كان عليه اثبات ذلك ، والى أن ينهض بهذا العبء من الاثبات يجب عليه سداد الأجرة الاتفاقية (٢١١) .

٤٧ — ( و ) جزاء الاخلال بالالتزام بعدم اقتضاء أى مبلغ زيادة عن الأجرة القانونية — فرض المشرع في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جزاءين لمخالفة القيد المتعلق بزيادة الأجرة ، أحدهما جنائي نصت عليه المادة ١٦ من ذلك القانون المعدلة بالقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهو الغرامة التي لا تجاوز مائتى جنيه والحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو احدى هاتين العقوبتين وقد أدخلت على النصوص المقررة لهذه العقوبات عدة تعديلات انتهت بالنص الوارد في

---

(٢١٠) مصر الابتدائية ( الدائرة ٤ ) ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ في القضية رقم ١٤٠ سنة ١٩٥٦ كلى مصر ، ( الدائرة ١٣ ) ١٧ يناير ١٩٥٧ في القضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦ كلى مصر ، ( الدائرة ١٣ ) ١٩ فبراير ١٩٥٩ في ٢٠ أبريل ١٩٦٨ في القضية رقم ٤٤٧٢/١٩٦٥ ، وانظر مؤلفنا في اصول الاثبات واجراءاته ، الجزء الاول ، في الادلة المطلقة ط سنة ١٩٨١ ص ٦٢٠ وفي هذا المعنى السنيهورى ج ٦ ص ١٠١٩ وما بعدها .

(٢١١) نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ —



المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أنه فيما عدا العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل تلقى جميع العقوبات المقيدة للحرية المتصوحن عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه التي صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى ، والثاني مدنى نصت عليه المادة السادسة من القانون المذكور حيث قضت بأن « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة . ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها » كما يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار » .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قررت استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وأن ذلك يشمل أحكام المادتين ٦ و ١٦ المشار اليهما من ذلك القانون ، والأولى منهما تقرر الجزاء المدنى وهو الالتزام بالرد ، والثانية تقرر جزاء جنائيا موحدا يوقع على من يقتضى زيادة عن الأجرة القانونية أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد كخلو الرجل أو ما يماثله .

#### ٤٨ — ( ١ ) الجزاء الجنائى — تنص المادة ١٦ فقرة أولى من

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على أن . « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و ٤ ، ٥ مكررا ١ - ب و ٥ مكررا ٢ - و ٥ مكررا ٤ - و ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٤ من هذا القانون » ، وتنص فقرتها



الثانية المضافة بالقرار بقانون الصادر في ٤ يناير ١٩٦٢ على أن « يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار كخلو الرجل أو ما يمثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » .

فالفقرة الأولى تعاقب المؤجر على مجرد الاتفاق على أجره تجاوز الحد الأقصى الذى حددته بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن المادة ٤ من القانون كما سبق بيانه (٢١٢) ، وهى لا تعاقب الا المؤجر فقط الذى اشترط زيادة فى الأجرة .

وهذه المخالفة لم يرد على عقابها نص خاص فى القانون الحالى اكتفاء بالاحالة الواردة فى المادة ٩ منه على أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فتكون عقوبة المؤجر الذى اتفق على أجره تجاوز الأجرة القانونية هى العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦/١ من هذا القانون الأخير أى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وغرامة لا تجاوز ٢٠٠ جنيه أو احدى هاتين العقوبتين .

أما الفقرة الثانية من المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ فقد نسختها المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ التى غلظت عقوبة اقتضاء خلو الرجل وما شابهه وألحقت به أيضا اقتضاء مقدم ايجار حيث جعلت عقوبة أى شئ من ذلك الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تم تقاضيه بالمخالفة لأحكام المادة ٢٦ منه .

---

(٢١٢) وليس فى القانون نص يجعل سماع الدعوى الجنائية عن جريمه تجاوز الاجرة المقررة فى القانون معلقا على شرط صدور حكم المحكمة المختصة بتحديد الاجرة ( نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ - ١١٥ - ٢١ ) .

وبمصدر القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أصبحت جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين ايجار الأماكن السابقة فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل ملغاة ، ويكتفى في المجازاة على مخالفات تلك القوانين بعقوبة الغرامة وبالجزاءات المدنية ، مع مراعاة أحكام المادة ٢٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ التي جعلت عقوبة النصب تنطبق على المخالفات التي نصت عليها تلك المادة ، فتكون عقوبة الاتفاق على أجره تجاوز الأجرة القانونية وهي الجريمة المنصوص عليها في المادة ١٦/١ من القانون ١٢١/١٩٤٧ هي الغرامة التي لا تجاوز ٢٠٠ جنيه .

وعقوبة المؤجر الذي يتقاضى تأميناً أكثر من قيمة أجره شهرين المنصوص عليها في المادة ٢٥ من قانون ٤٩/١٩٧٧ الغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ٥٠٠ جنيه ( المادة ٧٦ ) .

وعقوبة المؤجر الذي يتقاضى أتعاباً عن تحرير العقد أو ما شابه ذلك ، مما لا يدخل في خلو الرجل أو يتقاضى مقدم ايجار عن الأماكن التي أنشئت قبل العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ الغرامة التي تعادل مثلي المبلغ الذي يتقاضاه بالمخالفة لأحكام المادة ٢٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ فضلاً عن رد المبلغ الذي تقاضاه الى صاحب الحق فيه ( المادة ٧٧ ) .

أما المؤجر الذي يتقاضى خلو رجل ، مالكا كان أو مستأجرا ، بالذات أو بالواسطة فيعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من هذه العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً في الدعوى ( المادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

يبين من ذلك أن القانون لا يقتصر على تأثيم تقاضي المالك خلو

الرجل بل يعاقب أيضا بالعقوبة ذاتها المستأجر اذا اقتضى مبلغا عثر  
سبب خلو الرجل أو ما شابهه في مقابل تأجيرها كلها أو بعضها من  
باطنه (٢١٣) (المادتان ٢٦ و ٧٧ من ق ٤٩/١٩٧٧) .

أما ان تقاضى المستأجر مقابلا لنزوله عن الاجارة ، فلا يعاقب لأن  
المادة ٢٦ اقتصرت على عقاب المستأجر باعتباره مؤجرا من الباطن  
اذا تقاضى مبلغا خارج نطاق العقد (٢١٣ مكرر) .

ويعاقب بها أيضا الوسيط اذا اشترك في التوفيق بين الطرفين  
الذين تم بينهما الاتفاق المكون لهذه الجريمة ( المادة ٧٧ من ق ٤٩/  
١٩٧٧ ) .

---

(٢١٣) وهناك رأى بأن هذه العقوبة تتناول ايضا المستأجر الذى دفع  
خلو الرجل أو الذى ارتضى زيادة فى الاجرة (المطابق ص ٦١٩) . قارن ما  
تقدم فى نبذة ٤٤ .

(٢١٣ مكرر) نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٨٤٢ سنة  
٤٩ ق مجموعة احكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ ، نقض جنائى  
٥ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٣٥ سنة ٥١ ق مجموعة احكام النقض  
الجنائى ٣٢ — ١٠٤٩ — ١٨٥ وقد اورد أن : « الشارع بما نص عليه فى  
المادتين ١٧ ، ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — الذى حصلت الواقعة موضوع  
الدعوى الراهنة فى ظله — انما يؤثم ، وعلى ما جرى به قضاء محكمة  
النقض ، بالاضافة الى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم ايجار ، او  
يتقاضى منه أية مبالغ اضافية بسبب تحرير عقد الايجار او خارج نطاقه  
زيادة على التأمين والاجرة المنصوص عليهما فى العقد سواء كان ذلك المؤجر  
مالك العقار او مستأجره الذى يبتغى تأجيرها الى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ  
صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الايجار ، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ  
الاضافية بالذات او بالوساطة ومن ثم فان هذا الحظر بمنفصيات تأثيمه  
لا يسرى فى شأن المستأجر الا اذا اقدم على التأجير من الباطن الى غيره ،  
فبخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى بالذات او بالوساطة من  
المؤجر او المالك او من طالب ايجار من الغير — كما هو الحال فى الدعوى  
المائلة — أية مبالغ فى مقابل انهاء عقد الايجار واخلاء المكان المؤجر ، ولا يحل  
عقاب هذا المستأجر طبقا لاحكام القانون السالف الذكر او أى قانون آخر .  
وفى هذا المعنى أيضا البكرى ص ٣٧٢ .

ويستطيع كل من تنطبق عليه هذه العقوبة أن يفلت منها اذا هو  
أبلغ عن وقوع الجريمة أو اعترف بها (٢١٤) •

#### ٤٩ — ( ب ) الجزاء المدني : بطلان الاتفاق ووجوب رد الزيادة —

تقدم أن أحكام قانون ايجار الأماكن تتعلق بالنظام العام وبالتالي أن  
كل اتفاق يخالفها يقع باطلا ، سواء في ذلك أحكامه المتعلقة بوضع حد  
أقصى للأجرة وغيرها من الأحكام • وقد نصت المادة السادسة من  
القانون ١٩٤٧/١٢١ على ذلك بصفة خاصة فيما يتعلق بالاتفاق على  
أجرة تجاوز الحد الأقصى ، ولكن حكمها لا يعدو أن يكون تطبيقا  
للقواعد العامة المتعلقة ببطلان التصرفات لمخالفتها قاعدة من قواعد  
النظام العام •

وقد نصت أيضا المادة ٢٥ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أن يقع  
باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون  
أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وفضلا  
عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة  
المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة  
الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان  
له مقتضى ، وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة  
لأحكام تلك القوانين بأن يردّها الى من أداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك  
بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاقتصاد الاسكاني بالمحافظة •

وقد تقدم أن المادة ٢/٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على  
أنه في جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب  
الشيء ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ ، وهذا بالإضافة الى  
الغرامة الجنائية التي يجب الحكم عليه بها اعمالا لنص المادة ١/٧٧ •



وبناء على ذلك فان كل اتفاق على أجرة تجاوز الحد الأعلى الجائز قانونا وكل اتفاق على دفع مبلغ اضافى فوق الأجرة القانونية أو على دفع مقدم ايجار (٢١٥) أو على دفع تأمين أكثر من أجرة شهرين يكون مخالفا للنظام العام (٢١٦) ويقع باطلا فيما يخالف القانون ، ويتعين خفض الأجرة المتفق عليها فيه الى الحد القانونى (٢١٧) ، ويعتبر المبلغ الاضافى المتفق عليه فوق الأجرة أو مقدم الأجرة أو زيادة التأمين غير مستحق ويجب رده .

ويستوى فى ذلك أن يكون المؤجر عالما أو غير عالم بوجود حد أقصى للأجرة القانونية وبمجاوزته هذا الحد أو بمخالفة اقتضائه المبالغ الاضافية الأخرى للقانون ، كما يستوى أن يكون المستأجر عالما أو غير

---

(٢١٥) فى غير الاماكن المنشأة بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١  
(. المادة ٦ من القانون المذكور ) .

(٢١٦) مصر الابتدائية ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ المحامة ٣٦ — ٩١١ — ٤٤٦  
وقد جاء فيه أن تحديد الأجرة وفقا لاحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يعتبر من مسائل النظام العام ، ولهذا يرد البطلان المطلق على كل ما يخالف احكام القانون فيما يتعلق بالتحديد ، ويعتبر الاتفاق على الأجرة الزائدة ميتا منذ نشأته ولا شئ بعدئذ يبعثه حيا ، ومن القواعد الاصولية أن التصرف يكون باطلا بطلانا مطلقا كلما تعارض مع فكرة النظام العام . ويقع البطلان حتما اذا ما اوجبه النص القانونى دون حاجة الى تأصيله ولا الى الاجتهاد فى تكييفه . وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ .

(٢١٧) مؤدى التخفيض اعمال العقد الذى وقع باطلا وذلك بأجرة دون الأجرة المسماة فيه فى حين أن بطلان العقد لمخالفته النظام العام كان يستتبع أن لا يكون للعقد أى اثر . وكيف حكم التخفيض بأنه تطبيق لنظرية انتقاص العقد التى نص عليها القانون المدنى فى المادة ١٤٣ منه والتى تقضى بزوال الجزء الباطل من العقد وبقاء الجزء الصحيح الذى لا مخالفة فيه للقانون . وقد قالت محكمة مصر الابتدائية فى ذلك بتاريخ ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ أن هذا تصحيح اجبارى لا اختيارى ، يجرى بانتقاص جزء من الاتفاق ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة الى الحد القانونى مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه . وأخذت بذلك أيضا محكمة الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى فى حكمين بتاريخ ٣ مايو ١٩٦٦ فى القضيتين رقمى ٢٦١/١٩٦٥ و ٢٣٣/١٩٦٦ .

عالم وقت التعاقد بأن الأجرة التى تعهد بها تجاوز الحد الأقصى (٢١٨) أو بأن أدائه مبالغ اضافية أخرى فوق الأجرة القانونية يخالف القانون • ويستوى أن يكون الاتفاق على الأجرة الزائدة أو المبالغ الاضافية حاصلًا بين المالك ومستأجر أصلى ، أو بين مستأجر أصلى ومستأجر من الباطن مع ملاحظة ما تقدم فى نبذة ٣٠ من جواز اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن (٢١٩) • فإذا كان قد بدىء فى تنفيذ هذا الاتفاق ، فإن القدر الذى دفع زيادة على الحد الجائز قانونا يكون المؤجر قد حصله دون حق ويلزم برده كله الى المستأجر (٢٢٠)

---

= وفى هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية ١٥ مارس ١٩٦٩ فى القضية رقم ٣٣٦٩ سنة ١٩٦٨ ، نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ .

وقررت محكمة النقض فى حكم آخر أن مفاد نص المادة السادسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ أن الاحكام التى تصدر من دوائر الاجارات بالمحاكم الابتدائية بتحديد القيمة الاجارية طبقا لتلك المادة لا يترتب عليها سوى بطلان الاتفاق الخاص بالأجرة المسماة فى العقد وردها الى الحد القانونى دون مساس بشروط العقد الأخرى التى لا مخالفة فيها للقانون ، فتظل نافذة بين المتعاقدين منذ نشوء العقد ( نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ — ١٢١٦ — ١٦٧ ) .

غير أنه بالرغم من أن النزول بالأجرة الى الحد القانونى يعتبر متعلقا بالنظام العام ، فإن هذا النزول رهن بطلب المستأجر اياه • فإذا لم يطلبه المستأجر أو طلب النزول بالأجرة المتفق عليها الى حد أعلى من الحد القانونى ، فلا تملك المحكمة من تلقاء نفسها أن تخفض الأجرة الى هذا الحد الأخير ، لأنها ملتزمة بطلبات الخصوم فى الدعوى • فإذا خرجت عن حدودها اعتبر حكمها واردا على غير محل وعاره بطلان أساسى متعلق بالنظام العام ( نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن ١٧٧٦ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣٤٧ ) .

(٢١٨) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ الحاماة ٢٩ — ٧٩٤ — ٤٣٢ .

(٢١٩) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٩ ) ١٩ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٢ .

(٢٢٠) كانت المادة ٧ من الامر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ تقضى بأن المحكمة تلزم المؤجر برد المبالغ التى حصلها من المستأجر دون حق وبأن يكون ردها من طريق استقطاع المستأجر اياها من الأجرة التى تستحق بعد ذلك ، فذهبت بعض المحاكم الى أن الحكم بالرد يقتصر على المبالغ التى حصلها =

الذى دفعه (٢٢١) ، ولو كان هو قد أعطى جزءا منه الى وسيط (٢٢٢) ، ولو كان رجوع المستأجر بالزيادة بعد انقضاء المعلقة التأجيريه بينهما (٢٢٣) .

المؤجر من تاريخ رفع المستأجر دعواه بطلب خفض الاجرة الى الحد القانونى ، وقد اكد المشرع بذلك فى الامر رقم ٥٩٨ حيث نص فى المادة ٦ منه على ان « يحكم ببرد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة امام القضاء . . . » ( انظر فى هذا المعنى الاسخندرية المحنطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥٨ ) ١٢٠ مارس ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٧٤ ) ، ٢٢ أبريل ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٦٢ ) ١٨ يونيو ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ١٠٠ ) . غير ان هذا الحكم كان مجفيا بحقوق المستأجر لان الاخير لم يكن يستطيع عملا رفع الدعوى الا بعد ان يستجمع المستندات المثبتة لاجره أبريل سنة ١٩٤١ وقد يستغرق ذلك منه وقتا طويلا ، فيضطر الى دفع الاجرة الزائدة طوال هذا الوقت ثم لا يحكم له باسترداد الزيادة الا من وقت رفع الدعوى . وفوق ذلك فان هذا الحكم كان مخالفا للقواعد العامة ، قواعد رد ما دفع دون حق ( المواد ١٨١ مدنى وما بعدها وما يقابلها فى التقنين الملقى ) . لذلك عدل عنه المشرع فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن حذف العبارة التى كانت تقصر الالتزام بالرد على المبالغ المتحصلة من تاريخ المطالبة امام القضاء ، فأصبح المستأجر يجوز له أن يطلب رد كل المبالغ التى دفعها دون حق ، حتى ما دفعه منها قبل رفع الدعوى ، الا ما يكون قد دفعه قبل تاريخ العمل بالمرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، لان هذا الشرط الاخير من الاجرة الزائدة يسرى عليه حكم الامر رقم ٥٩٨ فلا يرد منه الا ما حصل دون حق من تاريخ رفع الدعوى ( انظر فى هذا المعنى المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ) . وانظر فى هذا المعنى الاخير مصر الابتدائية الدائرة الثانية ٢٢ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية ١٦٠٠ سنة ١٩٦٢ ، ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ .

(٢٢١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٧٧ سنة ٨٩ ق وقد قضى بأحقية المستأجر فى الفروق التى دفعها من وقت حصول التنازل اليه عن الاجارة . اما الفروق التى دفعها المستأجر السابق الذى تنازل اليه عن الاجارة فتكون من حق هذا الاخير طالما أنه لم يحل التنازل اليه عن الايجار محله فى تحصيلها .

(٢٢٢) فى هذا المعنى كامل محمد بدوى نبذة ١٨٠ ص ١٦١ ، السنهاورى ج ٦ ص ١٠٣٨ ، اما اذا كان المستأجر القديم هو الذى قبض المبلغ الزائد وثبت أنه أعطى جزءا منه للمؤجر ، فان هذا الاخير لا يلزم ان يرد الا ما قبضه ( السنهاورى ج ٦ ص ١٠٣٩ ) .

(٢٢٣) ولا يجوز دفع دعوى المستأجر فى هذه الحالة بزوال صفته =



وكان نص المادة ٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ يقضى بأن يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة (ومنها أحكام تحديد الأجرة) ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار ، فكان يخول المحكمة سلطة الاختيار فيما يتعلق برد زيادة الأجرة المحصلة دون حق بين الحكم بردها دفعة واحدة وبين الحكم باستقطاعها من الأجرة التى تستحق مستقبلا ، طالما أن المستأجر لا يصيبه ضرر من هذا التقسيط (٢٢٤) • ويدخل هذا النص ضمن النصوص المتعلقة بتحديد الأجرة وما يترتب على هذا التحديد من جزاءات التى نصت كل من المادة ٤٣ من ق ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ على استبقاء العمل بها بالرغم من الغاء القانون رقم

٢٢٤) . مصر الدائرة ٣٠ فى ٩ أبريل ١٩٦١ فى القضية ٥٩٦ سنة ١٩٦٠ وقد رفض التقسيط لوجود خصومة أخرى بين المستأجر والمؤجر طلب فيها الآخر إخلاء الأول من العين المؤجرة .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة مصر ( الدائرة ١٢ ) فى ٢٨ مارس ١٩٥٥ فى القضية ٥٩٦ سنة ١٩٥٣ بأن الخيار للمستأجر بين الاسترداد والاستقطاع فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه اذا اختار الاسترداد فورا . وهذا الحكم محل نظر لان نص المادة السادسة قد حوّل القاضى فيما يتعلق بطلب رد الزائد عن الأجرة القانونية سلطة الحكم برد الفرق فورا أو باستقطاعه من الأجرة المستقبلية دون تعليق ذلك على ارادة المستأجر . وحكمة ذلك ظاهرة وهى أن من مصلحة المستأجر أن يستأدى الفرق فورا ، فلا ينتظر منه أن يوافق على الاستقطاع الا نادرا : هذا فضلا عن أن نص المادة ٢/٣٤٦ مدنى الذى تضمن القاعدة العامة فى انتظار المدين الى أجل معقول أو أجل يتفد فيها التزامه لم يعلق ذلك على قبول الدائن بل اكتفى بتعليقه على أن لا يلحق التأجيل بالدائن ضررا جسيما . فيكفى تقييد سلطة القاضى المخولة له بمقتضى المادة السادسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ بهذا الشرط الأخير وهو ما أوردناه فى المتن وما أخذت به محكمة مصر ( الدائرة ٣٠ ) فى حكم ٩ أبريل ١٩٦١ المشار اليه ( وفى هذا المعنى كامل بدوى ص ١٦١ نبذة ١٨١ ) .



١٢١/١٩٤٧ الذى تضمن هذا النص (٢٢٥) .

ولا يتعارض هذا الحكم مع ما نصت عليه المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ من بطلان الاتفاقات المخالفة لأحكام قوانين اجبار الأماكن بطلانا مطلقا ووجوب رد الحالة الى ما يتفق مع أحكام تلك القوانين مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى . وظاهر أن هذا البص الجديد يوجب رد المدفوع دون حق ، ويجيز فوق ذلك الزام المخالف بتعويض الطرف الآخر اذا رأت المحكمة محلا لهذا التعويض ، فضلا عن أنه يوجب الزام المخالف بدفع مثلى المبالغ التى تقضاها دون حق الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

وفي حالة اختيار المحكمة طريق رد فروق الأجرة بالتقسيت ، كان متروكا لها تعيين القدر الذى يستقطع من أجرة كل شهر ومدة الاستقطاع (٢٢٦) . أما فيما يتعلق بالمبالغ الاضافية المحصلة دون حق كخلو الرجل فلم يكن النص يخول المحكمة مثل هذا الخيار ، بل كان يوجب عليها الحكم برد تلك المبالغ ، أى بردها من غير طريق الاستقطاع من الأجرة ، لأن هذه المبالغ يكون المؤجر قد قبضها دفعة واحدة ليهكون من حق المستأجر أن يستردها دفعة واحدة (٢٢٧) .

وقد رأى المشرع فى القانون ٥٢/١٩٦٩ أن ينظم مسألة رد زيادة الأجرة المحصلة دون حق ، مع مسألة الزام المستأجر بدفع فرق الأجرة الذى يكون قد تجمد فى ذمته نتيجة تقدير اللجنة أجرة للعين المؤجرة أكثر مما كان يدفعه المستأجر تنظيما تشريعيا لا يترك للمحكمة سلطة

---

(٢٢٥) راجع ما تقدم فى نبذة ٢ مكرر .

(٢٢٦) قرب مصر الابتدائية ( الدائرة ١٥ ) ١٧ مايو ١٩٦٩ فى القضية

رقم ١٣١/١٩٦٩ ، الدائرة ٩ فى ٢٠ أبريل ١٩٦٨ فى القضية ٤٤٧٢/١٩٦٥ .

(٢٢٧) فى هذا المعنى كامل بدوى نبذة ١٨١ ص ١٦٢ ، السنهورى

ج ٦ ص ١٠٣٨ .

الاختيار أو التقدير ، ونص على ذلك في المادة ١٥ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي تقضى بأن يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة — وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة » • وقد نص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على مثل ذلك في المادة ٢٢ منه •

وبناء على ذلك أصبحت زيادة الأجرة المحصلة دون حق واجبة الرد على اقساط شهرية بعدد الشهور التي حصلت فيها بشرط استمرار المستأجر في تنفيذ الاجارة • أما اذا أنهى الاجارة ، فيكون من حقه أن يسترد باقى الفروق المتجمدة له دون تقسيط ( المادتان ١٥ من ق ٥٢ / ١٩٦٩ و ٢٢ من ق ٤٩ / ١٩٧٧ ) •

ولأن النصين سالفى الذكر لم يعرضا الا لفرق الأجرة الناتج من تحديد اللجان أجرة أزيد أو أقل مما اتفق عليه في العقد ، فانه لا ينطبق على المبالغ الاضافية التي تدفع عند العقد كخلو رجل ومقدم الايجار وريادة التأمين فيما يجاوز المقدم المسموح به قانونا • فهذه المبالغ لا يسرى عليها حكم التقسيط الذى فرضه النصاب المذكوران ، ويسرى عليهما ما جرى عليه العمل فى ظل القانون السابق عليهما ، أعنى الزام المؤجر بردها فورا •

وفى جميع الحالات يجوز اجراء المقاصة بين المحكوم به والأجرة المستحقة والمتأخر دفعها (٢٢٨) •

واذا كانت ملكية العين المؤجرة قد انتقلت من شخص الى آخر فى

أثناء الاجارة وحل المالك الجديد في العقد محل المالك السابق ، فان ذلك لا يعفى هذا الأخير من التزامه برد ما حصله هو زيادة في الأجرة (٢٢٩) . وإذا انتقلت ملكية العين أثناء نظر دعوى تخفيض الأجرة ، ولم يمثل المالك الجديد في الدعوى ، جاز للمستأجر أن يطالب هذا الأخير بالفروق التي تقاضاها هو . وجاز للمحكمة التي ترفع اليها الدعوى الجديدة أن تعتبر الحكم السابق الذى صدر ضد المالك السابق دليلا على الأجرة القانونية دون الاعتداد بحجيته (٢٣٠) .

ويلاحظ أن بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانوني ووجوب رد الفروق التي قبضها المؤجر زيادة عن الأجرة القانونية المنصوص عليه في المادة ٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، مستمر العمل به رغم الغاء هذا القانون الأخير ، وذلك أولا لأنه لا يعدو أن يكون تطبيقا

(٢٢٩) الاسكندرية المختلطة ١٧ يناير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥١ ) وقد جاء فيه أيضا أن مطالبة المالك السابق تكون هي أيضا بمقتضى القانون الاستثنائي وتدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية التي يعينها هذا القانون ( انظر ما سيجيء في نبذة ٥٣ ) . وحكم بأنه اذا رفعت على المالك السابق دعوى المطالبة برد الزيادة وقصرت المطالبة على ما حصله في المدة السابقة على تاريخ بيعه العقار الى آخر ، فلا يكون ثمة محل لطلب المدعى عليه ادخال المشتري في الدعوى لان المشتري لا شأن له بالفرق المطلوب رده ( مصر الابتدائية ١٧ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢ ) وبأن للمستأجر أن يطالب المالك الجديد بخفض الأجرة الى الحد القانوني وبرد الفرق الذى حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ولو لم يكن قد حرر عقد جديد بينهما ( مصر — الدائرة ١٢ — ٢٧ فبراير ١٩٥٥ في القضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥ ) . وانظر أيضا مصر ٢٨ مارس ١٩٥٥ في القضية ٥٩٦ سنة ١٩٥٣ ، ومصر الابتدائية ٩ مايو ١٩٧٠ في القضية رقم ٨٠٣١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى القاهرة المؤيد بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥٩٠ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه أن فرق الأجرة لا يستحق الا قبل المالك السابق الذى أجر للمدعى عليها وحصل منها ذلك الفرق باعتبار أن دين فرق الأجرة هو من الديون الشخصية وأن المدعى وهو المالك الجديد لم يشتر العقار الا بعد صدور "حكم في دعوى التخفيض وهو لم يتقاض من المدعى عليها أى أجرة زائدة . (٢٣٠) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ —

للقواعد العامة المتعلقة بالبطلان ، وثانيا لأن المشرع قد نص صراحة في المادة ٤٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وفي المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ اللذين ألغى كل منهما بدوره القوانين السابقة عليه ومنها القانون ١٩٤٧/١٢١ على استمرار العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ المتعلقة بتحديد الأجرة وما يترتب على هذا التحديد من جزاءات ومن بين هذه الأحكام حكم المادة ٦ من ذلك القانون ، وأن تطبيق هذا الحكم يقتضى ثبوت أن الأجرة القانونية تقل عما دفعه المستأجر فعلا ، سواء ثبت ذلك بحكم بتخفيض الأجرة أو بقرار من لجنة تقدير القيمة الإيجارية في الحالات التي تخضع لتقدير اللجان ( وهي حالات العقارات التي تسرى عليها القوانين الثلاثة رقم ١٩٦٢/٤٦ ورقم ١٩٦٩/٥٢ ورقم ١٩٧٧/٤٩ ) . وسيجىء أن نقتدير اللجان المذكورة واجب النفاذ هورا بالرغم من قابليته للطعن فيه أو من حصول الطعن فيه فعلا . أما في غير هذه الحالات فإن تخفيض الأجرة يقتضى صدور حكم به . وقد قضت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة في دعوى تخفيض الأجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الإيجارية وأن نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خلو مما يفيد الحيلولة دون إقامة تلك الدعوى إلا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى ، وبالتالي فلا تأثير لباحة الطعن في الأحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل فيها ولا توقف على صيرورة الحكم الصادر بالتخفيض نهائيا (٢٣١) .

وكما يجوز للمستأجر طلب خفض الأجرة الزائدة على الحد القانونى بطريق الدعوى ، يجوز له ذلك أيضا بطريق الدفع (٢٣٢) . وكما يجوز له ذلك أثناء قيام العلاقة التأجيرية بينه وبين المؤجر يجوز

---

(٢٣١) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٦٦ — ٤٣ .  
(٢٣٢) الاسكندرية المختلطة ٢٤ أبريل ١٩٤٩ ( ٦٠ ص ١٢ ) .



له ذلك أيضا بعد انقضاء هذه العلاقة تمهيدا لاسترداد الفرق الذى دفعه أثناء مدة الاجارة (٢٣٣) .

ولا يسقط حق المستأجر فى طلب التخفيض علمه وقت الاتفاق بالأجرة التى كان يدفعها المستأجر السابق وقبوله الالتزام بأجرة أكثر منها (٢٣٤) ، ولا كونه قبل التعاقد على هذه الأجرة ايثارا منه للشقة التى استأجرها على غيرها من مثيلاتها التى كانت معروضة عليه بالأجرة ذاتها (٢٣٥) ، بل ان اقامة المستأجر فى العين المؤجرة وتحريره عقد الايجار بعد ذلك لا يمنعه من المطالبة بخفض الأجرة (٢٣٦) ، لأن اقامته فى العين قبل تحرير العقد لا تخوله أى ضمان أو مركز ممتاز

---

(٢٣٣) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٥٣ .

(٢٣٤) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٧٩٤ —

٤٣٢ .

(٢٣٥) مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ١٩ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٠٤ لسنة ١٩٥٢ وكان المدعى عليه فيها قد دفع دعوى خفض الأجرة بأن المدعى لم يكن تحت تأثير اكراه أو تحت تأثير ضغط الحاجة حينما تعاقد اذ كانت هناك شقق خالية بنفس القيمة وكان يستطيع التعاقد عليها ولكنه فضل الشقة موضوع النزاع وقبل اجرتها عن طيب خاطر واستمر يدفع هذه الأجرة مدة ثمانية أشهر دون أدنى اعتراض منه رغم كونه خبيرا وعالما ببواطن الأمور ولا يجهل ان كانت هذه الأجرة التى يدفعها مناسبة لها من عدمه ، ومن ثم يكون تعاقدده هذا سليما ولا محل لتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لا يطبق الا فى حالة وجود اكراه أو ضغط وقع على إرادة المستأجر الذى قبل الأجرة المرتفعة كرها عنه لحاجته للسكنى . وقالت المحكمة فى ذلك أنها لا ترى صحة هذا الدفاع اذ لا يجوز القول ان أزمة المساكن قد انفرجت ، ذلك أنه مادام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قائما فإنه يتعين تطبيقه فى جميع الاحوال ، وان عدم الغائه الى الآن دليل على قيام أزمة المساكن وعدم انفراجها بعد ، وان المشرع وحده هو الذى يقدر انفراج هذه الأزمة أو قيامها ، وبالتالي يقرر بقاء هذا القانون أو الغائه ، ولا يصح للمحاكم تعطيل تطبيقه بحجة انفراج أزمة المساكن والا كانت قد خرجت عن مهمتها .

(٢٣٦) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٧٩٤ —

٤٣٢ ، (الدائرة ١٣) ، و ١٦ سبتمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٤٩٨ لسنة ١٩٥٣ .

عند تحريره ولا تمنع المؤجر من رفض التعاقد معه ومن طرده باعتباره شاغلا العين دون سند ، فهي اذن لا تجعل مركزه مختلفا عما لو كان قد حرر العقد قبل شغل العين فيكون واقعا تحت الضغط الذي قصد القانون أن يحميه منه .

وكما يجوز للمستأجر الأصلي رفع دعوى خفض الأجرة على المالك أو على المؤجر ، كذلك يجوز للمستأجر من الباطن رفعها على المستأجر الأصلي (٢٣٧) .

وفي جميع الأحوال يلزم المؤجر بالفوائد القاتونية عن المبالغ التي قبضها دون حق من وقت قبضها طبقا للمادة ١٨٥ فقرة ثانية لأنه يعتبر قابضا اياها بسوء نية (٢٣٨) .

---

(٢٣٧) مصر الابتدائية الدائرة ١٩ بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٥٥ في القضية ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ ، مصر الدائرة ١٥ في ١٩ مايو ١٩٦٩ في القضية ١٣٦٩/١٩٦٩ وقد جاء فيه فوق ذلك أنه يجوز رفع هذه الدعوى على زوجة المؤجر بعد وفاته باعتبارها وارثة له .

(٢٣٨) قارن عكس ذلك السنهوري ج ٦ ص ١٠٣٩ حيث يقول ان المؤجر لا يلزم بالفوائد القانونية الا من وقت رفع الدعوى طبقا للقواعد العامة . ورايه يفيض النظر عن سوء نية المؤجر في قبضة المبالغ الزائدة ، وهو لا يصدق الا في حالة قبض المؤجر تلك المبالغ بحسن نية ( انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٩٧٥ سنة ٩٠ ق ورقم ٤٧٤ سنة ٩٢ ق وقد عدل الحكم المستأنف الذي كان قد جعل فوائد الفروق المستحقة للمستأجر تسرى من تاريخ الحكم فقط فجعلها تسرى من تاريخ المطالبة القضائية بها وقال في ذلك : ومن حيث انه فيما يتعلق بقضاء محكمة اول درجة بفوائد المبلغ من تاريخ صدور الحكم فانه جاء على خلاف القانون لان الفوائد لا تستحق الا اذا كان المبلغ المطالب به معلوم المقدار عند الطلب وتأخر المدين في الوفاء ، وتسرى من تاريخ المطالبة القضائية بها .

والمقصود يكون محل الالتزام معلوم المقدار وقت الطلب ان يكون تحديد مقداره على أسس ثابتة لا يكون معها للقضاء سلطة في التقدير ، وتحديد القيمة الايجارية يخضع لقواعد رسمها المشرع وخارجة عن سلطان القضاء ، وبالتالي فالمطالبة برد الفروق مطالبة بمبلغ معلوم المقدار عند الطلب ويستحق فوائد من تاريخ المطالبة الرسمية .

واذا تعدد المؤجرون. المزمون برد الزيادة ، فانهم يكونون جميعهم ملزمين بالتضامن فيما بينهم باعتبارهم مشتركين في عمل غير مشروع ( المادة ١٦٩ مدنى ) ( ٢٣٩ ) .

وتعتبر دعوى تخفيض الأجرة دعوى غير قابلة للانقسام ، بحيث اذا تعدد المؤجرون أو ورثة المؤجر ، ونقض الحكم بالنسبة الى أحدهم ، فانه يتعين نقضه بالنسبة الى الآخرين ( ٢٤٠ ) .

٥٠ - ( ز ) . أثر قبول المستأجر زيادة الأجرة أثناء اقامته في العين المؤجرة ومع تمتعه بحماية القانون — أما اذا كان المستأجر مقيما في العين بمقتضى عقد يسرى عليه قانون ايجار الأماكن ، ثم قبل باختياره بالرغم من الحماية التى يقررها له القانون زيادة الأجرة ، فقد كان رأى أن الزيادة تلزمه ويمتنع عليه التخفيض والرد ( ٢٤١ ) . وقد علل بعض الأحكام ذلك بأن المستأجر لا يكون في هذا القبول واقعا تحت ضغط ، فتنعدم بالنسبة اليه حكمة التشريع التى قضت بإبطال الاتفاق على أجرة تجاوز الحد القانونى ولا يجوز له طلب خفض ما قبله

---

( ٢٣٩ ) فى هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ١٣ ) ٥ مارس ١٩٥٩ فى القضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٥٨ .

( ٢٤٠ ) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٨٦٧ سنة ٤٤ ق .

( ٢٤١ ) مصر الابتدائية (الدائرة ١٤٣) ٢٢ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٩٩٣ سنة ١٩٦٢ وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى القضية رقم ٥٢٠٨ سنة ١٩٦٢ ، وأيضا مصر ٤١ يناير ١٩٧٠ فى القضية رقم ١٦٦٦ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى القاهرة وقد ألغى فى الاستئناف رقم ٨٦٥ سنة ٨٧ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ ، وأيضا ٤ أبريل ١٩٧١ فى القضية رقم ١٨٩٤ سنة ١٩٦٢ مدنى كلى ايجارات .

على أن المحاكم التى أخذت بهذا الرأى لم يسعها الا أن تقتضى بطلان رضا المستأجر بدفع اجرة تجاوز الاجرة القانونية رغم صدوره منه فى أثناء اقامته فى العين المؤجرة بعقد يكمل له حماية القانون متى كان هذا الرضا صادر منه تحت تأثير اكراه شديد نتيجة اعتداء ماذى وقع عليه من المؤجر وانسد رضاه واثبت المستأجر جميع عناصر الاكراه المفسد للرضا وفقا =

مختارا (٢٤٢) ، ورأى بعض آخر أن ذلك لا يعد خروجاً على نظرية البطالان أو أخذاً بفكرة التنازل والاجازة ، وانما هو اعمال لقريضة قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأجرة التي حصل عليها الاتفاق (٢٤٣) .

وقد اعتبرت بعض المحاكم المستأجر في هذه الحالة نازلاً عن الحماية التي قررها له المشرع وقالت ان لصاحب الحق الذي اكتسبه فعلاً تحت ظل القانون أن ينزل عنه إذا شاء متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذي اكتسبه تحت ظله متعلقاً بالنظام العام (٢٤٤) .

= للقواعد العامة ( مصر الابتدائية الدائرة الرابعة ١٢ ديسمبر ١٩٥٣ في القضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ وأيضاً مصر الدائرة ١٣ في ١٢ مارس ١٩٥٣ في القضية ١٢٣٣/١٩٥٢ وانظر ما سيجيء عن قضاء محكمة النقض فيما يلي في النبذة التالية ) .

(٢٤٢) في هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٧ أكتوبر ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ — ١٠٧٩ — ٤٤٩ ، وأيضاً مصر الابتدائية ( الدائرة ١٢ ) ٢٦ أكتوبر ١٩٥٣ في القضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ . وفي هذا المعنى أيضاً مصر الدائرة الثانية في ٢٩ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية ١٩٤٦ سنة ١٩٦٠ . انظر أيضاً مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٣ مارس ١٩٥٤ في القضية رقم ١٩٥٧ سنة ١٩٥٣ والدائرة ١٢ بتاريخ ١٥ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣ .

وأيضاً مصر الابتدائية ٩ مارس ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ — ١٣٠٩ — ٥٦٥ ، والدائرة الرابعة ١٧ يونيو ١٩٥٣ في القضية ١٢٤ سنة ١٩٥٢ . وأيضاً مصر الابتدائية ٢ ديسمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ — ٤٢٠ — ٥٥ ، مصر ٢٥ نوفمبر ١٩٦١ ( الدائرة الثانية ) في القضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١ ، مصر ١٦ ديسمبر ١٩٦١ ( الدائرة الثانية ) في القضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١ .

(٢٤٣) مصر الابتدائية ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ٩١١ — ٤٤٦ ، مصر ٣ يونيو ١٩٦١ ( الدائرة الاولى ) في القضية رقم ١٤٣٤ سنة ١٩٦١ . (٢٤٤) مصر الوطنية أول مايو ١٩٤٤ المجموعة ٤٤ — ١٣٩ — ٧٠ ، ٢٧ أكتوبر ١٩٤٨ المشار اليه آنفاً ، مصر ( الدائرة ٤٣ ) حكمان بتاريخ ٢٢ أكتوبر ١٩٦٢ في القضيتين ٩٩٣ و ٥٢٠٨ سنة ١٩٦٢ ، قارن عكس ذلك مصر الدائرة ٩ في ١٠ فبراير سنة ١٩٦٨ في القضية ٧٥٠ سنة ١٩٦٤ .



وكان يمكن تعليل ذلك أيضا بأن المستأجر يحس في ذمته بالتزام طبيعي أن يزيد للمؤجر في الأجرة ، فان دفع هذه الزيادة أو تعهد بدفعها بمحض اختياره ودون اكراه ، فان ذلك يعتبر وفاء ضحيحا أو تعهدا مدنيا صحيحا . وليس في الاعتراف بهذا الالتزام الطبيعي مخالفة للنظام العام لأن التحريم المتعلق بالنظام العام هنا هو عدم احراج هذا المستأجر وعدم اكراهه أو الضغط عليه لدفع أجرة زائدة ، والفرض أن هذا منتف في هذه الحالة (٢٤٥) .

غير أن هذه التعليقات جميعها لا تتفق مع اتجاه محكمة النقض فيما يتعلق بنزول المستأجر أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة عن حقه في المطالبة بخفض الأجرة وفي استرداد الفرق ، حيث تقضى بأن هذا النزول ، صريحا كان أو ضمنيا ، يقع باطلا ولا يمنع المستأجر من المطالبة بالخفض وبالرد مستقبلا (٢٤٦) . إذ أن مؤدى هذا الاتجاه أن يقع باطلا الاتفاق على أجرة أزيد من الأجرة القانونية ولو حصل في أثناء تمتع المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة (٢٤٧) وبالتالي فلا محل للبحث فيما إذا كان رضا المستأجر بزيادة الأجرة في أثناء تمتعه بحماية القانون قد صدر منه تحت تأثير اكراه أو غيره ، إذ أن هذا الرضا يقع باطلا في كلتا الحالتين لمخالفته النظام العام (٢٤٨) .

(٢٤٥) في هذا المعنى ثروت حبيب ، في الالتزام الطبيعي . رسالة دكتوراه من القاهرة ص ٢٨٤ .

(٢٤٦) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٢٠ — ٨٤ ، وأيضا نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٥ ق . وأيضا نقض مدنى ٥ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢٧٦ — ٢٣٥ ، وأنظر ما تقدم فى نبذة ٣ ، وأيضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٠ سنة ٤٦ ق .

(٢٤٧) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ١٠٢٦ هامش ٣ و ص ١٠٣٤ ، استئناف القاهرة ( الدائرة ١١ ) بتاريخ ١٧ ديسمبر ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٢١٨٩ سنة ٨٨ ق .

(٢٤٨) نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ —

وتطبيقا لذلك يقع باطلا الصلح على أجره تجاوز الأجرة القانونية ولكن يجوز الصلح على أجره تقل عن الأجرة القانونية ، لأن الأول يعتبر مخالفا للنظام العام (٢٤٩) أما الثانى فلا مخالفة فيه للنظام العام لأن الأجرة القانونية حد أقصى لما يجوز للمؤجر أن يتقاضاه ولا مانع يمنعه من أن ينزل لمصلحة المستأجر عن جزء من الأجرة التى يخوله القانون اياها. (٢٥٠) .

٥١ - ( ج ) عدم التقيد فى رفع دعوى خفض الأجرة بميعاد خاص وعدم جواز النزول عنها صراحة أو ضمنا — لم يعين القانون أجلا لرفع دعوى المستأجر بخفض الأجرة المتفق عليها إلى الحد القانونى ، فيجوز له رفعها فى أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم وفقا للقواعد العامة التى سنشير إليها فى النبذة التالية (٢٥١) .

ولقد ثار الخلاف بين المحاكم فى جواز نزول المستأجر عن حقه

---

٥٢٠ — ٨٤ ، وايضا ١٩ نوفمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٢٤٣ — ٢١١ وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٧٤ — ٤٤ وقد جاء فيه فوق ذلك أن هذا البطلان لا يلحقه الاجازة الصريحة ولا الضمنية وأنه يجب على المؤجر رد ما حصله زائدا عن الأجرة ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٦٦ — ٤٣ ، وحكم ثالث بتاريخ ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦١ — ٥٦ وقد جاء فيه أيضا أن سكوت المستأجر مدة ١٣ سنة عن المطالبة بتحديد الأجرة لا أثر له ، وأيضا نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٧ ق .

(٢٤٩) انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٤ وفى نبذة ١٣٢ مكر .

(٢٥٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق .

(٢٥١) انظر فى هذا المعنى حكما صادرا من الدائرة الرابعة بمحكمة مصر الابتدائية بتاريخ ١٧ نوفمبر ١٩٥٦ فى القضية رقم ٣٩٩ لسنة ١٩٥٦ ، وأيضا مصر (الدائرة الاولى) ٤ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٣١١ لسنة ١٩٥٨ وقد أخذت محكمة النقض بذلك فى حكمها الصادر بتاريخ ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٩٦ وما تلاه من أحكام فى هذا المعنى .

في سبب خفض الأجرة الى الحد القانوني وفي استرداد ما دفعه :ائدا  
عن هذا الحد .

غير أننا نلمح بادیء الأمر فرضا لا يرد عليه هذا الخلاف .  
ونبدأ باستبعاده .حتى تنحصر المناقشة فيما يرد عليه الخلاف فعلا ،  
ذلك هو فرض حصول الاتفاق في عقد الايجار ذاته على أن المستأجر  
يلتزم بالأجرة المتفق عليها وينزل عن حقه في طلب خفضها الى الحد  
القانوني وفي استرداد ما قد يكون دفعه زائدا عن هذا الحد ، اذ أن  
نزول المستأجر في هذه الحالة عن حقه لا شك في وقوعه باطلا بصريح نص  
المادة ٦ من القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ التي تقضى بأن يقع باطلا كل  
شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة  
المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها ، كما  
يحكم برد أي مبلغ اضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة  
أو عن طريق الوسيط في الايجار .

أما الفرض الذي يجوز أن يكون محل خلاف ، فهو الذي ينزل به  
المستأجر عن حقه في طلب خفض الأجرة أو رد الزيادة بارادة صريحة  
أو ضمنية تصدر منه بعد ابرام عقد الايجار وتسلمه العين المؤجرة  
وتمتعه في الانتفاع بها بحماية قانون ايجار الأماكن . أفیكون هذا  
النزول باطلا أيضا وفقا للمادة ٦ سالفه الذكر كما في الفرض المتقدم ،  
أم يعتبر نزولا صحيحا منتجا أثره في حق المستأجر ومسقطا حقه في  
طلب خفض الأجرة واسترداد ما قد يكون دفعه من الزيادة قبل  
ذلك ؟ (٢٥١مكرر) .

وقد حسمت محكمة النقض هذا الخلاف بعد أن طال أمده فأخذت

---

(٢٥١مكرر) أنظر في وجهتي النظر وفي بيان احكام المحاكم التي أخذت  
بكل منهما الطبعة السابعة من هذا الكتاب الجزء الاول سنة ١٩٧٧ نبذة ٢١  
ص ٢٤٢ وما بعدها وهوامشها .

بالرأى الأول وأطرححت الثانى حيث قررت فى حكمها الصادر فى ١٤ مايو ١٩٦٤ « أنه اذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناهـا بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٢١/١٩٤٧ وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص هذا القانون بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتمد به (٢٥٢) .

وظاهر من ذلك أنها أخذت بالرأى القائل بأن سكوت المستأجر مدة طويلة عن طلب خفض الأجرة لا يصح اعتباره نزولا عن حقه فى طلب خفض الأجرة ، لأنه حتى لو اعتبر نزولا فانه يقع باطلا .

غير أننا مع ذلك لا يسعنا الا أن نشير الى وجهة الرأى الآخر الذى يقرر أن سكوت المستأجر عن المنازعة فى القيمة الايجارية مدة طويلة — وان كان لا يسقط حقه فى طلب خفض الأجرة — يعتبر قرينة قضائية قوية فى جانب المؤجر على نزول المستأجر عن هذا الحق بعد نشوئه أى بعد إبرام الايجار واستقرار المستأجر فى العين المؤجرة وتمتعه فى ذلك بحماية القانون (٢٥٣) أو على الأقل على عدم جدية المنازعة التى يثيرها بعد ذلك . فحسب المؤجر أن يتمسك بهذه القرينة

---

(٢٥٢) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وأيضا نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق وأيضا ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٧٣ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦١ — ٥٦ ، وأيضا نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤١٧ — ٢٦١ . ونقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٩ ق .

(٢٥٣) حيث نرى أن نزول المستأجر عن حق خاص اثناء تمتعه بحماية القانون لهذا الحق لا يصطدم بالنظام العام .



حتى يكلف المستأجر نفيها بأن يثبت سببا معقولا لسكوته عن المفاضة طوال هذه المدة (٢٥٣ مكرر) .

٥٢ - ( ط ) تقادم الحق في طلب خفض الأجرة والحق في استرداد الزائد منها - ويلاحظ أن دعوى خفض الأجرة طالما أنه لا يمكن لأى سبب من الأسباب وفقا لقضاء محكمة النقض اعتبار سكوت المستأجر عن استعمالها مدة طويلة نزولا منه عن حقه فيها ، فإن هذا الحق لا يسقط طوال مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طاللت هذه المدة ، وسواء في مدة العقد الأصلية أو في مدة امتداده القانونى ، وذلك لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانونى يعتبر جريمة مستمرة (٢٥٤) لا تسقط الدعوى العمومية بشأنها الا من وقت انقطاع حالة الاستمرار (٢٥٥) ، ولأن دعوى خفض الأجرة هى بمثابة دعوى

---

(٢٥٣ مكرر) فى هذا المعنى العمروسى شرح قانون ايجار الاماكن المعدل سنة ١٩٧٧ ص ٨٦ ، والهامش ( ٢ ) ، استئناف المفصورة ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ فى الاستئناف رقم ٤٣ سنة ٨ ق ، والاحكام المشار اليها فى طبعتنا السابقة ج ١ ص ٢٤٤ وما بعدها .

(٢٥٤) راجع ما تقدم فى نبذة ٥٠ وما بعدها .  
(٢٥٥) مصر (الدائرة الثانية) ٢١ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٤٩٥٥ ١٩٥٨ ، وحكم آخر فى ٢٢ أكتوبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٢٣٣ سنة ١٩٥٩ ، وايضا مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) ٧ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٩١ سنة ١٩٥٩ ، وحكم آخر فى ٢٣ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٦٨٥ سنة ١٩٥٨ ، ( الدائرة ٤٣ ) ٢٥ يونيه ١٩٦٢ فى القضية ٢٥٤٤ سنة ١٩٦٢ ، ولأن بعض المحاكم قد غابت عنها صفة الجريمة المستمرة هذه ، فقد هالها أن يسرى هذا التقادم من وقت ابرام العقد ، لما يؤدى إليه ذلك من تقادم حق التخفيض حتما بمضى ثلاث سنوات من وقت العقد وبالرغم من استمرار العلاقة العقدية واستمرار المؤجر فى تقاضى زيادة فى الأجرة ، لذلك ذهب بعضها الى أن المطالبة بخفض الأجرة أو برد الزائد منها لا تسقط بالتقادم أبدا ( مصر - الدائرة الثانية ) ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٨ مشار اليه فى السهنورى فى الوسيط ج ٦ ص ١٥٤٢ هامش ١ وايضا من الدائرة ذاتها ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ) وهذا رأى غريب لا سند له من القانون أصلا .

لذلك لم يكن مستغربا أن تعود بعض هذه المحاكم الى تحديد فكرتها فى هذا الشأن وأبضاها بالقول بأن سكوت المستأجر زمنا طويلا عن =

تعويض فلا تسقط مدامت الدعوى العمومية لم تسقط (٢٥٦) .

= المطالبة بالرد لا يمكن أن يعتبر مسقطا لحقه في ذلك مهما بلغ قدر ما دفعه زائدا أو مهما طاللت المدة التي استمر فيها دفع الزيادة « لان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد القانوني يعتبر جريمة مستمرة لا يرد عليها التقادم في أثناء استمرارها » ( مصر الادائرة الثانية بتاريخ ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ، وايضا بتاريخ ٢٢ اكتوبر سنة ١٩٦٢ في القضية رقم ٣٠٢٦ سنة ١٩٦٢ ، استئناف القاهرة ١٤ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٧٥٢ سنة ٨٧ ق وايضا ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٤٦١ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٧٨٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه ترقيبا على أن الاتفاق على اجرة زائدة يعتبر جريمة مستمرة أن دعوى خفض الاجرة لا تسقط مدامت الدعوى العمومية لاتزال قائمة وبالتالي فان الحق في طلب خفض الاجرة لا يسقط طوال مدة الانقطاع مهما طاللت هذه المدة .

(٢٥٦) ويلاحظ أن العقد الذي وقع باطلا في هذه الحالة يعتبره المشرع في الوقت ذاته جريمة معاقبا عليها . ولذلك غلبنا فيه حكم الجريمة المدنية أو العمل غير المشروع على حكم العقد الباطل وطبقنا عليه من حيث التقادم حكم المادة ١٧٢ مدني . وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٤٦١ سنة ٨٧ ق ، وايضا بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٩٩ سنة ٩١ ق وبتاريخ ١٢ يناير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق .

انظر عكس ذلك السنهوري ج ٦ ص ١٠٣٤ و ١٠٣٥ حيث يغلب صفة العقد الباطل على صفة العمل غير المشروع ، ويقول ان دعوى التخفيض بمثابة دعوى بطلان مطلق ولا تتقدم الا بمضى ١٥ سنة وفقا للمادة ٢/١٤١

قرب من هذا الرأي ما جاء في حكم محكمة النقض سالف الذكر الصادر في ١٤ مايو ١٩٦٤ من قولها أن الاتفاق على اجرة تزيد عن الاجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويجوز رفع دعوى التخفيض في أي وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق في رفضها بالتقادم ، مع ملاحظة أن المحكمة لم تتعرض في هذا الحكم لا لمدة التقادم ولا لبدء سريان هذه المدة ، وذلك لان الفصل في الطعن الذي أصدرت فيه هذا الحكم لم يكن يقتضي بحث هذه المسألة الأخيرة .

ثم يقول الاستاذ السنهوري « ولكن يبدو أن مدة التقادم هنا لا تسري من وقت العقد ، لان الايجار عقد زمني مستمر ، فلا تسري مدة التقادم الا من وقت انتهاء الايجار » . ونحن لا نرى في المبادئ العامة ما يسمح بالقول بأن تقادم دعوى بطلان العقد المستمر لا يبدأ إلا من وقت انتهاء العقد ، اذ المسلم أن تقادم دعوى البطلان المطلق يبدأ من وقت إبرام العقد . وقد نصت المادة ٢/١٤١ على ذلك صراحة ولم تستثن منه العقود المستمرة .

ومتى حُكم بخفض الأجرة ، ثبت للمستأجر الحق في استرداد ما سبق أن دفعه زائداً على الأجرة القانونية مهما بلغ هذا الزائد ومهما طالت المدة التي استمر فيها دفع الزيادة (٢٥٧) . ولا يسرى على هذا الحق التقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٧٢ مدني الخاصة بتقادم التعويض عن العمل غير المشروع ، الا ابتداء من التاريخ الذي تنقطع فيه جريمة المؤجر المستمرة الناشئة من تقاضيه أجرة أزيد من الحد القانوني (٢٥٨) . أي أن مدة التقادم الثلاثي لا تسرى من وقت دفع كل قسط من أقساط الأجرة التي تضمنت الزيادة ولو كان المستأجر عالماً وقت الدفع أن الزيادة تخالف القانون وأنها غير مستحقة ، وانما تسرى فقط من الوقت الذي يقف فيه دفع الأجرة الزائدة ، سواء كان ذلك برغض المستأجر دفع الزيادة أو بقبول المؤجر عدم اقتضاء الزيادة ابتداء من تاريخ معين .

وتؤثر محكمة النقض أن تطبق في ذلك قواعد دفع غير المستحق ، فهي تقرر في حكمها الصادر في ٢٣ مايو ١٩٧٩ أن الدعوى بطلب تخفيض الأجرة للأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تختلف عن

---

(٢٥٧) ويجوز للمستأجر طلب استرداد ما دفعه من الأجرة زيادة عن الأجرة القانونية سواء في دعوى تخفيض الأجرة ذاتها أو في دعوى مستقلة بعد الحكم بالتخفيض ، ولا محل لتعليق الفصل فيها على ضرورة الحكم بتخفيض الأجرة نهائياً ( لقض مدني ٥ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ١١٥ سنة ٤٢ ق ، وأيضاً نقض مدني ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٤١٧ - ٢٦١ ) .

(٢٥٨) مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — أول مارس ١٩٥٨ في القضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ ، وأيضاً مصر ( الدائرة ٥٤ ) في ٩ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٦٠ ، ومصر ( الدائرة الثالثة ) في ٥ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٣٣٠٤ سنة ١٩٦٠ ، غير أنه إذا كانت الزيادة قد دفعت مرة واحدة عند الاتفاق على الإجارة باعتبارها بدل أخلاء ( أي خلو رجل ) ، فإن الجريمة لا تعتبر مستمرة ويسرى التقادم الثلاثي على المطالبة برد هذه الزيادة من وقت دفعها ( مصر الدائرة الأولى في ٦ أبريل ١٩٦١ في القضية ٣١٧٦ سنة ١٩٥٩ ) .

دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية ، التي تنصب على مطالبة المستأجر بحق مالى يتمثل في فروق الأجرة التي دفعها زيادة عن الحد الأقصى للأجرة القانونية ، فلا يتعلق بالنظام العام ، وتسقط بكل عمل يستخلص منه نزوله عن هذا الحق . لما كان ذلك وكان يتعين رد أى مبلغ يزيد عن الحد الأقصى للأجرة طبقا للقواعد العامة في دفع غير المستحق ، مما مقتضاه أن الحق في الاسترداد يسقط بالتقادم بانقضاء أقصر المدتين أما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذي يعلم فيه المستأجر بحقه في الاسترداد أو في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من وقت دفع الأجرة وفق المادة ١٨٧ مدنى (٢٥٩) .

هذا عن الحق في استرداد فرق الأجرة . أما حق استرداد ما قد يكون المستأجر دفعه من مبالغ اضافية كخلو رجل أو غيره دفعة واحدة ، فإنه يتقادم بثلاث سنوات من وقت دفعه مادام المستأجر قد دفعه علما بأنه غير مستحق عليه قانونا (٢٦٠) .

وفي كلتا الحالتين لا يسرى التقادم الثلاثى الا من وقت ثبوت علم المستأجر اليقيني بأن ما اقتضاه منه المؤجر يجاوز ما يحق له قانونا ، وهذا لا يكون بتوافر مجرد العلم بل بالاستحصال أيضا على الدليل

---

(٢٥٩) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٤١٧ - ٢٦١ ، وأيضا ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٠ سنة ٤٦ ق .

(٢٦٠) مصر الابتدائية ( الدائرة الاولى ) أول أبريل ١٩٦١ في القضية رقم ٢١٣٦ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه أن المستأجر يفرض فيه من وقت دفع المبلغ الاضافى الذى لا يجيزه القانون علمه بعدم استحقاق هذا المبلغ وبحقه في استرداده . وهذا هو الغالب . أما اذا ثبت أن المستأجر لم يعلم بذلك الا بعد الوفاء فان حقه في الاسترداد لا يتقادم الا بثلاث سنوات من وقت هذا العلم او بخمس عشرة سنة من وقت الوفاء وفقا للقواعد العامة ( السهنورى ج ٦ ص ١٠٤٢ ) .

وانظر أيضا مصر الابتدائية ٦ أبريل ١٩٦١ في القضية ٣١٧٦ سنة ١٩٥٩ الذى تقدمت الإشارة اليه .



المتبعت للمخالفة القانونية والذي يمكن المستأجر حقيقة من رفع دعوى الاسترداد (٢٦١) .

وظاهر أنه ليس للمؤجر في الحالتين أن يدفع طلب المستأجر استرداد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية بمقولة أن المستأجر قد وفى هذه الأجرة الزائدة علما بعدم استحقاقها فلا يجوز له وفقا للمادة ١٨١ فقرة ثانية مدنى استرداده ، ليس للمؤجر ذلك لأن هذه المادة الأخيرة لا تجعل عدم العلم شرطا للاسترداد الا في الحالات التي لا يكون فيها بطلان الدين راجعا الى مخالفة النظام العام . أما الدين المخالف للنظام العام فيجوز للموئ استرداده ولو كان عند الوفاء علما بسبب البطلان (٢٦٢) .

وفى كل حال يتقدم الحق فى استرداد الأجرة الزائدة بانقضاء

---

(٢٦١) مصر الابتدائية (الدائرة ٢٨) فى ٧ أبريل ١٩٦٩ فى القضية ١٩٧١ سنة ١٩٦٧ وقد جاء فيه أنه يشترط لاعمال هذا التقادم أن يكون قد انقضى على علم المستأجر بأحقية فى المطالبة بهذا الفرق ثلاث سنوات ، ومما لا جدال فيه أنه يجب أن يكون هذا العلم يقينا . أما قيام الشك أو اعداد مستندات تكشف عن هذا الحق فلا يفيد علما كافيا لبدء التقادم ، فاستخراج المدعى شهادة رسمية بالقيمة الايجارية الواردة فى دفتر المكلفات لا يفيد هذا العلم ، خاصة وأن المكلفات وما جاء بها لا يعتبر دليلا على القيمة الايجارية ، كما أن ارسال خطاب بالمطالبة بالتخفيض طبقا لما جاء بهذه الشهادة لا يعتبر دليلا على ذلك أيضا .

قرب من ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٩٨٥ سنة ٨٩ ق وقد قرر أن هذه المحكمة تشاطر محكمة الدرجة الاولى الراى فيما ذهبت اليه من اعتبار يوم ١٩٦٧/١/٢٠ وهو تاريخ رفع دعوى المطالبة بالتخفيض أنه اليوم الذى علم فيه المستأنف بأنه يدفع غير المستحق اذ أن أوراق الدعوى خالية من أى دليل على أن ذلك العلم كان فى تاريخ آخر .

(٢٦٢) انظر فى ذلك كتابنا فى اصول الالتزام الجزء الاول فى مصادر الالتزام سنة ١٩٦٠ ص ٧٦٦ نبذة ٥٥٦ ، وكتابنا فى الاثراء على حساب الغير فى تقنيات البلاد العربية ج ٢ فى قبض غير المستحق ، من مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية سنة ١٩٦٢ ص ٢٩ نبذة ٥٢ .

خمس عشرة سنة من وقت دفع الزيادة المذكورة (٢٦٣) •

٥٣ — ( ي ) **انهاء العلاقة التأجيرية لا يسقط حق المستأجر السابق**  
في طلب خفض الأجرة السابقة واسترداد الفرق — كان هذا التصوير  
يقتضى أن يبدأ المتقدم من وقت انقطاع حالة الاستمرار المذكورة أى  
من الوقت الذى يعدل فيه المؤجر عن تقاضى الزيادة ، أو الذى ينتهى  
فيه انتفاع المستأجر والتزامه بدفع الأجرة ، فيكون للمستأجر مدة  
معينة بعد ذلك يطالب فيها ان أم يكن بخفض الأجرة مستقبلا ،  
فبخفضها بالنسبة الى ما مضى ويرد ما دفع زيادة على الأجرة  
القانونية • ولكن بعض المحاكم لم تسلم بذلك استنادا الى المحكمة  
التي من أجلها تقرر حق المستأجر في طلب خفض الأجرة فقالت محكمة  
مصر الابتدائية في ذلك ان المشرع عندما أعطى المستأجر الحق في  
استرداد ما دفعه بدون وجه حق انما كان يهدف الى حماية المستأجر  
الذى لا يزال شاغلا العين المؤجرة ولا يزال عقده قائما • فاذا ما زالت  
عنه صفة كونه مستأجرا وانتهى عقده بالفسخ ، فان هذا الحق يزول  
وينتهى كذلك بزوال العقد وانتهائه • والحكمة في ذلك أن المشرع رأى  
في تقديره أن المستأجر كان يدفع الأجرة باختياره وبلا منازعة طوال  
سريان العقد • وبذلك يصبح من غير المستساغ اثاره النزاع بينه وبين  
مؤجره الذى انفصلت بينهما العلاقة بانتهاء العقد ، خاصة اذا ما روى  
تقاضى المستأجر عن استعمال ما أجاز له القانون من المطالبة القضائية  
مع تيسير الأمر . المنازعة في قانونية الأجرة وإباحة الاثبات له بكافة  
الطرق بما فيها أهل الخبرة والبيئة ، مما يوجب حماية المالك بمنع  
مطالبة المستأجر برد ما أخذه منه زيادة عن الأجرة القانونية اعتبارا  
بأن سكوت المستأجر طوال مدة سريان العقد وان كان لا يسقط حقه

بطبيعة الحال الا أنه يجعل المؤجر في منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية ، فلا يجب عليه الرد الا من تاريخ المنازعة القضائية والتي ينتهي بها حسن نيته (٢٦٤) .

غير أن هذا الرأي محل نظر . إذ ليس في القانون ما يمنع المستأجر من أن يطلب بعد انتهاء عقده خفض الأجرة التي كان متعاقدا عليها واسترداد الفرق الذي دفعه زيادة عن الأجرة القانونية ، طالما أنه مسلم أن سكوته عن ذلك طوال مدة العقد التي مكثها في العين المؤجرة لا يمكن أن يترتب عليه سقوط حقه في ذلك (٢٦٥) . وقد قضت بذلك محكمة مصر الابتدائية بتاريخ ٢١ أبريل ١٩٥٦ في دعوى تخفيض ومطالبة برد الفرق رفعها المستأجر عقب تنفيذ حكم بطرده من العين المؤجرة لتأخره عن دفع الأجرة ، فدفعها المؤجر بعدم القبول لزوال صفة المدعى بسبب تركه عين النزاع فحالت المحكمة ان هذا الدفع في غير محله إذ أن المدعى انما رفع دعواه مطالبا بتحديد الأجرة عن مدة كان فيها مستأجرا ، وليس في تركه المسكن ما يؤثر على نتائج العلاقة القانونية التي تولدت بين المؤجر والمستأجر بسبب عقد الايجار أثناء تنفيذه (٢٦٦) .

---

(٢٦٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) اول مارس ١٩٥٨ في القضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ ، مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحامة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ وانظر ما تقدم في هوامش نبذة ٣ من نقدنا عبارات هذا الحكم الاخير .

(٢٦٥) قرب في هذا المعنى قرار اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ رقم ١٩٦٥/٦ المشار اليه فيما بعد ، هذا فوق أن اعتبار المؤجر قابضا زيادة الأجرة بحسن نية لا يستقيم مع الواقع إذ أن الزيادة مخالفة لقانون متعلق بالنظام العام وضع خصيصا للمؤجرين ، فيفرض فيهم علمهم به وبمخالفته ويعتبر المؤجر سىء النية وقت القبض ، فيجب عليه رد الزيادة مع فوائدها من وقت القبض ( راجع ما تقدم في نبذة ٤٧ ) .

(٢٦٦) مصر الابتدائية ٢١ أبريل ١٩٥٦ ( الدائرة الرابعة ) في القضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ ، وحكم آخر بتاريخ اول أكتوبر سنة ١٩٥٥ في القضية رقم ٩٧٧ سنة ١٩٥٥ ، وفي هذا المعنى أيضا مصر (الدائرة ١٤) في ١٩ =

وقضت محكمة النقض بأن دعوى التخفيض يصح رفعها في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم (٢٦٧) ، وكذلك دعوى ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية (٢٦٨) .

واذا كان انتهاء العلاقة التأجيريه لا يمنع المستأجر من المطالبة برد الأجرة الزائدة ، فان هذه المطالبة تقتضى أن يحصل المستأجر نفسه على حكم بالتخفيض أولا ثم يطالب برد الفرق عن المدة السابقة كلها ولذا لا يجوز للمستأجر السابق أن يستند الى التخفيض الذى حصل عليه المستأجر الحالى ليطالب هو بالفرق عن مدة اجارته السابقة ، بل لابد له في ذلك من الحصول أولا على حكم بالتخفيض لصالحه هو غير الحكم الصادر لصالح المستأجر الحالى (٢٦٩) .

٥٤ - ( ك ) مدى تعلق النص الذى يحرم زيادة الأجرة عن أجرة أبريل سنة ١٩٤١ بالنظام العام وعدم جواز الصلح في دعاوى تحديد الأجرة على ما يجاوز الأجرة القانونية وجواز الاتفاق على أجرة أقل واخر هذا الاتفاق - يخلص مما تقدم ومن أحكام المحاكم التى عرضناها أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى الجائز قانونا يقع باطلا بطلانا مطلقا سواء تم وقت التأجير ، أو بعده وفي أثناء انقضاء المستأجر بالعين المؤجرة وتمتعه بحماية القانون ، وذلك لمخالفته للنظام

---

= يونيو ١٩٦٠ في القضية رقم ١٩٦٢ سنة ١٩٥٩ ، مصر ( الدائرة ٤٣ ) في ١٩ يونيو ١٩٦١ في القضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة ٣ في ٥ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٣٧٥٢ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة الاولى ٤ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧ ، الدائرة ٩ في ١١ نوفمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ١١١ سنة ١٩٦٤ ، الدائرة ١٥ في ١٧ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ١٣١ سنة ١٩٦٩ .

(٢٦٨ و ٢٦٧) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ - ٦٦٣ - ١٠٦ .

(٢٦٩) مصر ( الدائرة ٤٣ ) في ١٩ يونيو ١٩٦١ في القضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٦٠ .



العام (٢٧٠) ، ويقترنب على ذلك أنه يجوز لكل ذى شأن أن يتمسك به ويجوز اثبات الأجرة الحقيقية بكافة الطرق لكشف الاحتيال على القانون (٢٧٠ مكرر) ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ولا ترد عليه الاجازة ، وأنه اذا كانت الدعوى به تتقدم بمضى ١٥ سنة فان الدفع به لا يتقدم مطلقا . ووجه تعلق النص القاضي بهذا البطالان بالنظام العام هو أنه يهدف الى تحقيق مصلحة عامة جوهرية ، هي توفير السكن للمستأجرين عموما بأجرة معتدلة في حدود ما عينه القانون لذلك ، وهي مصلحة تمس أساسا من أسس الدولة الاقتصادية والاجتماعية (٢٧١) .

ولذلك جرى قضاء المحاكم على عدم جواز الصلح في دعاوى تحديد الأجرة على أجرة تجاوز الحد الأقصى الذى عينه القانون (٢٧٢)

---

(٢٧٠) نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق ، و ٤ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٢ وأيضاً ٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ وهذا وفقاً لقضاء محكمة النقض الذى تقدمت الاشارة اليه ( نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ) . أما قبل صدور هذا القضاء ، فقد كنا نعتبر أن المصلحة التى توخاها المشرع من نصوص قانون ايجار الأماكن هى حل أزمة السكن من طريق رفع الضغط عن المستأجرين سواء فيما يتعلق بتقدير الاجرة أو بمدة الايجار وأن هذه النصوص لا تعتبر متعلقة بالنظام العام الا بالقدر الذى يمس بهذه المصلحة العامة . وبناء على ذلك كنا نفرق بين الاتفاق على أجرة زائدة وقت عقد الايجار والاتفاق الذى يحصل على ذلك بعد إبرام العقد وفى أثناء تمتع المستأجر بالعين المؤجرة فى ظل حماية القانون ، ونعتبر الاول فقط دون الثانى مخالفا للنظام العام ( انظر تفصيل ذلك فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ ص ١٥٣ وما بعدها ) . ولم يعد لذلك محل بعد أن استقر قضاء محكمة النقض على ما ورد فى المتن .

(٢٧٠ مكرر) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٩٩٧ سنة ٥٧ ق ، وأيضاً ٣٠ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٤٨ سنة ٥٣ ق . (٢٧١) راجع ما تقدم فى نبذة ٣ .

(٢٧٢) استئناف القسباهرة الدائرة ١١ فى ٤ أبريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٢٣٤ سنة ٨٧ ق وكان الطرفان فيه فى دعوى التخفيض قد =

أو على أجره لا تراعى في تحديدها أحكام القانون (٢٧٣) . أما التصالح على أجره أقل من ذلك الحد ، فلا مخالفة فيه للنظام العام ويقع صحيحا وملزما لطرفيه وكذلك يجوز الاتفاق ابتداء على أجره أقل من الأجرة القانونية ويقيدها الاتفاق المؤجر طوال مدة العقد الاتفاقية (٢٧٣ مكرر) .

== اصطلاحا فيما بينهما على أجره معينة وطلبا ارفاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، فرغضت المحكمة طلبهما ذلك وقالت في أسباب حكمها : « كما ترى المحكمة أن تشير على هدى ما سبق أن القواعد الخاصة بتحديد الأجرة وحق المالك في اخراج المستأجر من العين التي يشغلها التي جاء بها القانون ١٩٤٧/١٢١ أمور تتعلق بالنظام العام ، ذلك أنه نص في مادته الرابعة على عدم جواز زيادة الأجرة المتفق عليها في عقود الايجار التي أبرمت منذ ١٩٤١/٥/١ على أجره شهر أبريل ١٩٤١ أو أجره المثل لذلك الشهر الا بمقدار نسب معينة سردها في تلك المادة ، وبدأت تلك المادة بعبارة « لا يجوز » وهو أمر مانع ناه ، ونص في مادته السادسة على بطلان كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، ثم نص على جزاء مدني هو رد ما يحصل زائدا من الأجرة ، اذ يستقطع منها ويرد أي مبلغ اضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار ، وأكد القانون سالف الذكر صلة ما قرره بالنظام العام بما أورده في المادة ١٦ منه من عقوبات بالفرامة توقع على كل من يخالف أحكام مواد حددها في المادة سالفة الذكر من بينها المادة الرابعة الخاصة بتحديد الأجرة ، الأمر الذي يتعين معه القول أن تلك الأحكام قواعد واجبة التطبيق لا يسوغ مخالفتها بمقولة أن من شرعت لمصلحته تنازل عن التمسك بها ، ذلك لأن القواعد التي تتصل بالنظام العام قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق صراحة أو ضمنا على ما يخالفها وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا ويحكم القاضي من تلقاء نفسه ببطلانه .

« وبما أنه على هدى ما سبق تقرر المحكمة أن عقد الصلح الموقع من الخصمين والمقدم للخير باطل اذ به يتنازل المستأنف ضده عن حقه في تقدير أجره العين التي يشغلها حسبما يقضى القانون ، ومن ثم فهي لا تلحقه بمحضر الجلسة » .

انظر أيضا في هذا المعنى حكما آخر من الدائرة ذاتها وفي التاريخ عينه في الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق . وراجع ما سيجيء في نبذة ١١٩ ونبذة ١٣٢ مكرر .

(٢٧٣) نقض مدني ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٢٠٢ — ٥٠ وقد جاء فيه أنه وإن اتفق الخصمان — بصدد تقدير أجره الجراج — أمام الخير الذي ندبته محكمة الدرجة الأولى على أنها بمبلغ جنيدين شهريا ، وكان لايبين من محاضر أعمال الخير أنه — روعي في هذا —

وينتهي أثره بانقضاء تلك المدة (٢٧٤) . فإذا بقي المستأجر بعد ذلك في العين المؤجرة بمقتضى الامتداد القانوني جاز للمؤجر مطالبته بالأجرة القانونية من وقت انتهاء مدة العقد الاتفاقية (٢٧٤مكرر) .

ويجوز تصالح المؤجر والمستأجر في دعوى الإخلاء — ولو أمام محكمة النقض — استنادا الى تنازل الأول عن الأجرة المستحقة له في ذمة الثاني مقابل قيام هذا الأخير بإخلاء العين وتنتهي بهذا الصلح الخصومة في الطعن (٢٧٤مكرر ثان) ، وكما يجوز الصلح في دعوى الإخلاء للتأخير في الأجرة يجوز كذلك في دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار بدون إذن كتابي من المالك ، ولو كان تقديم الصلح لأول مرة أمام محكمة النقض ( قضية الدكتور رفعت كامل نقض مدني ١٨ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٨٠ سنة ٥٢ ق ) .

#### ٥٥ - ( ٥ ) الاختصاص والجراءات وطرق الطعن — كانت المادة

١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون الى المحكمة الابتدائية المختصة . ولا نزاع في أن دعوى خفض الأجرة تعتبر من الدعاوى الناشئة عن

---

= التحديد شهراً القياس في أغسطس ١٩٣٩ ، وأبريل ١٩٤١ خلافا لحكم المادتين ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ و ٤٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، وكان خصم المحكمة أجرة الجراج على هذه الطريقة المخالفة من أجرة الشسقة يجعل تحديدها هي الأخرى مخالفا للقانون فإنه يكون متعينا نقضه .

(٢٧٣مكرر) نقض مدني ٥ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٧٣٤ — ١٤٤ ، ٢٩ مايو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق .  
(٢٧٤) نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٢٧٤مكرر) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٧١ سنة ٤٧ ق ، ٢٣ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق .  
(٢٧٤مكرر ثان) نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٤٨ سنة ٥٠ ق .

تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وعلى هذا الأساس كانت تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمة الأجرة أو قيمة الفرق المتنازع عليه . ولأن الدعاوى المتعلقة بالأجرة دعاوى شخصية ، فإن قواعد الاختصاص العامة تجعل المحكمة المختصة بها محلياً هي التي يقيم في دائرتها المدعى عليه بقطع النظر عن موقع المكنن المؤجر . وقد قضت محكمة مصر الابتدائية بناء على ذلك بعدم اختصاصها بدعوى خفض الأجرة عن منزل بالقاهرة مملوك لشخص مقيم بالاسكندرية ومؤجر منه وقررت إحالة الدعوى الى محكمة الاسكندرية تطبيقاً للمادة ١٣٥ من قانون المرافعات السابق (٢٧٥) . وكانت المادة ١٥ المشار اليها تخص الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ببعض اجراءات خاصة وتنص في فقرتها الرابعة على أن يفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، وعلى أن الحكم الذي يصدر فيه لا يكون قابلاً لأي طعن .

وقد نص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في المادة ٤٠ منه على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون . وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار » ، وسكت سكوتاً تاماً عن الاجراءات وعن قابلية الأحكام للطعن فيها أو عدمها .

ويؤخذ من ذلك أن القانون المذكور بنصه على أن المنازعات الايجارية ( أي التي تنشأ عن تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ) تكون من اختصاص المحاكم العادية قد استبعد اختصاص المحاكم الادارية بنظر الطعون في قرارات لجان تقدير القيمة الايجارية ومجالس مراجعتها ، ثم جعل نظر المنازعات الايجارية جميعها من اختصاص



المحكمة الابتدائية في جميع الأحوال أى بقطع النظر عن قيمة المنازعة .

هذا عن الاختصاص النوعى . أما فيما يتعلق بالاختصاص المحلى ، فلم يكتف القانون ١٩٦٩/٥٢ بالقاعدة العامة التى تجعل هذه الدعاوى باعتبارها دعاوى شخصية من اختصاص محكمة المدعى عليه كما كان الأمر فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ ، بل خرج على ذلك بالنص صراحة على أن تختص بهذه الدعاوى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر ، وبناء على ذلك يكون الاختصاص المحلى فى هذه المنازعات بالنسبة الى كل عقار لمحكمة ابتدائية واحدة لا تتغير بحسب ما اذا كانت الدعوى مرفوعة من المؤجر أو المستأجر ، فهى فى كلا الفرضين المحكمة الواقع فى دائرتها العقار .

ولأن القانون المذكور سكت عن تنظيم اجراءات خاصة بهذه الدعاوى ولم ينص على أن الأحكام التى تصدر فيها لا تكون قابلة لأى طعن ، فقد خضعت هذه الدعاوى من هاتين الناحيتين فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ للقواعد العامة أى أنها تخضع للاجراءات العادية (٢٧٦) ،

---

(٢٧٦) وتطبيقا لذلك يلزم أن يكون رفع الدعوى على أصحاب الصفة الكاملة فى عقد الايجار . فاذا كان الايجار صادرا من عدة مؤجرين معا تعين رفع دعوى التخفيض عليهم جميعا ، والا أمكن المدعى عليهم دفعها بعدم قبولها لرفعها على غير ذى صفة كاملة . غير أنه اذا صدر الايجار من شخص مسمى وشركاه دون تسمية هؤلاء الشركاء واقتصر فيه على توقيع الشريك المسمى ، جاز رفع دعوى التخفيض على هذا الشريك وحده ( فى هذا المعنى استئناف القاهرة — الدائرة ١٥ ايجارات — بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ٢٣٥٠ و ٣٣٦٠ سنة ٨٨ ق ) وقد جاء فيه « أنه فيما يختص بالدفع بعدم قبول الدعوى المستأنف حكمها لرفعها على غير ذى صفة كاملة ، فإنه مردود بأن عقد الايجار لم يتضمن بيانا بأسماء ومحال اقامة شركان المدعى عليه المالكين معه للعين المؤجرة ، فضلا عن أحدا منهم لم يوقع على العقد الذى اقتصر على بيان اسم المدعى عليه وعلى توقيعيه ، مما يفيد بوضوح أنه المؤجر لتلك العين بالاصالة عن نفسه وبالنسبة عن شركائه ومن ثم يكون اختصاصه فى الدعوى مقبولا وتكون محكمة الدرجة الاولى اذ قضت برفض الدفع بعدم قبول الدعوى قد أصابت الحق وصحيح القانون .

وتكون الأحكام التي تصدر فيها قابلة للطعن فيها بكافة أوجه الطعن العادية وغير العادية ، من استئناف والتماس ونقض طبقا للقواعد العامة (٢٧٧) •

وكان ذلك يسرى حتى على دعاوى المطالبة برد هرق الأجرة التي ترفع بعد الحكم بالتخفيض ، فكانت هذه الدعاوى تدخل أيضا في اختصاص المحكمة الابتدائية ولو كانت جملة الفرق المطلوب لا تجاوز نصاب القاضى الجزئى ، مادامت هذه الدعاوى تعتبر ناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن (٢٧٨) •

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فقد اقتصر على أن يورد في المادة ٥ منه نص الفقرة الأولى فقط من المادة ٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي تنص على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون » ، وأغفل إيراد الفقرة الثانية من تلك المادة التي كانت تقول : « وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار » • وبذلك أصبحت القواعد العامة للاختصاص النوعى والاختصاص المحلى سارية على الدعاوى التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون ، فيكون الاختصاص النوعى اما للمحكمة الابتدائية أو للمحكمة الجزئية حسب قيمة الدعوى ، ويكون الاختصاص المحلى للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه وفقا للمادة ٤٩ مرافعات فاذا كانت غروق الأجرة المطالب بردها بعد الحكم بالتخفيض لا تجاوز

---

(٢٧٧) انظر فيما يتعلق بتطبيق قواعد تقدير قيمة الدعوى على المنازعات الاجارية لتعيين قابليتها للطعن فيها وفقا للقواعد العامة أو عدمها ما سيجىء في نبذة ١٣٤ .

(٢٧٨) مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) بتاريخ ٢٧ يونيه ١٩٥٣ في القضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٥١ ، وفي هذا المعنى أيضا بعد صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٤ ) بتاريخ ٢٥ يناير ١٩٧٠ في القضية رقم ٣٥٢١ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى القاهرة .

٥٠٠ جنيها ، فان دعوى المطالبة بها تكون من اختصاص المحكمة الجزئية المختصة في هذا الشأن طبقا للقواعد العامة المتعلقة بالطعن في الأحكام .

٥٥ مكرر ( ١ ) - زيادة أجرة الأماكن التي تؤجر مفروشة أو يتغير استعمالها الى غير السكن - رأى المشرع بعد انقضاء أكثر من ثلث قرن على تجميد أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم ، أن هذا التجميد مع الامتداد القانوني يالحق بالمؤجرين ظلما فادحا ، ولا سيما اذا كان المستأجر يستغل المكان المؤجر بتأجيره من باطنه مفروشا ، اذ يجنى من ذلك أرباحا طائلة في حين أن القانون لا يخول المالك الا زيادة قدرها ٧٠٪ من تلك الأجرة القديمة التي أصبحت بتجميدها تلك المدة الطويلة ضئيلة بالنسبة للقيمة الحقيقية للانتفاع بتلك الأماكن .

لذلك نص المشرع في المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٤٠٠٪ ( أنظر ما سيجيء في البحث الخاص بالأماكن التي تؤجر مفروشة ) .

كذلك رأى المشرع أن بعض الأماكن المؤجرة خالية للسكن يستغلها مستأجروها في أغراض أخرى غير سكنية كأغراض التجارة أو الصناعة أو مزاولة المهن الحرة أو الحرف الخ ، فيجنون من ذلك أرباحا طائلة ولا يملك المؤجرون حيالهم الا طلب اخلائهم من تلك الأماكن اذا استطاعوا أن يثبتوا ذلك عليهم ، وان هذا الاخلاء اذا حكم به سيضر المستأجر ضررا بليغا . بل يصل ضرره الى حد المساس بالاقتصاد القومي دون أن يفيد المؤجر كثيرا من ذلك ، اذ سيضطر في الغالب الى اعادة تأجير المكان بالأجرة القانونية ، ما لم يسلك سبل التحايل على القانون ، وهذا ما لا يصح أن يشجع عليه القانون .

لذلك رأى المشرع أنه مما يحقق مصلحة الطرفين المؤجر والمستأجر

وإتفادى الأضرار بالاقتصاد القومى أن يجيز للمالك أن يتفق مع المستأجر على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكن على أن يتقاضى زيادة فى الأجرة تبلغ فى هذا القسم الأول من الأماكن نسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ، ونص على ذلك فى المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذى كان ينص فى المادة ٣١ منه على حق المؤجر فى طلب الإخلاء اذا خالف المستأجر شروط العقد أو استعمال العين المؤجرة فى غير الغرض الذى أجرت من أجله دون موافقة المؤجر على ذلك .

ثم رأى المشرع فى القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أن يسقط حق المؤجر فى طلب الإخلاء لهذا السبب الأخير ، واقتصر على تخويل المالك فى حالة تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة حق طلب زيادة فى الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ فيما يتعلق بالأماكن الداخلة فى هذا القسم ، ونص على ذلك فى المادة ١٩ من هذا القانون التى قضت بأنه :

« فى الأحوال التى يتم فيها تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

ونص أيضا فى القانونين سالفى الذكر على أنه فى حالة التآجير المفروش أو تغيير الاستعمال جزئيا يستحق المالك نصف الزيادة المقررة .

**٥٥ مكرر (٢) — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات متتالية بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم —** بعد أن استمر تجميد أجرة هذه الأماكن طوال أربعين عاما من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٨١ بالرغم من تضاعف أسعار الحاجيات الأخرى فى هذه الأثناء عدة أضعاف بلغت فى بعض النواحي عشرة أضعاف ، علا ضجيج ملاك هذه الفئة من الأماكن من الظلم الفادح الواقع عليهم ، وسلمت الجهات المسئولة بهذا الظلم وبضرورة العمل على رفعه تدريجيا الى الحد الذى يحقق العدالة بين



هؤلاء الملاك وغيرهم من المواطنين ، وقد جاء في توصيات اللجنة القومية التي شكلت لدراسة أزمة الاسكان واقتراح وسائل علاجها توصية رقم ٥/٢/٤ بتقرير زيادة دورية في أجره المبانى المؤجرة لأغراض غير سكنية في صورة نسبة مئوية تتدرج وفقا لتاريخ انشاء المبنى وتحدد في ضوء دراسات اقتصادية بحيث تقترب في مدى قصير من الأجرة المناسبة اقتصاديا للمكان المؤجر .

وعملا بهذه التوصية نصت المادتان ٧ و ٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية . ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض وتحدد الزيادة المشار اليها بنسبة ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . وتؤدي هذه الزيادة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار . وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة .

وبناء على ذلك تزداد أجرة هذه الأماكن اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى زيادة دورية سنوية بنسبة ٣٠٪ من الأجرة التي ربطت على أساسها عوائد المكان عند ربطها لأول مرة بعد انشائه ، ولو كانت أدخلت بعد ذلك الربط تعديلات جوهرية على العقار ، وذلك ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ، وتتوالى زيادتها كل سنة بهذه النسبة ذاتها خمس سنوات متتالية أى حتى آخر سنة ١٩٨٦ .

وكان من بين الدوافع التي حفزت المشرع على تقرير هذه الزيادة . فوق الرغبة في التخفيف من الظلم الواقع على ملاك هذا القسم من

الأماكن بسبب تجميد أجرتها مدة طويلة ، الرغبة في حمل الملاك على صيانة مبانيهم القديمة لأن في إهمال صيانتها أضراراً بثروة قومية ، لذلك فإنه عندما قرر هذه الزيادة أوجب على الملاك تخصيص نصفها لمصاريف الصيانة والترميم ، وجعل قيمة هذا النصف بمثابة أمانة تحت يدهم ينفقون منه على الصيانة والترميم ، ويكون الصرف من هذا المبلغ في أغراض الصيانة والترميم طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالسكان . فإذا كان هذا النصف لا يكفي لذلك ، طبقت أحكام المادة ٩ من القانون ذاته ( القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ ) .

وتؤدي هذه الزيادة الجديدة في الأجرة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية . ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار ، وبخاصة إمكان المالك أو المؤجر طلب إخلاء المستأجر وفقاً للمادة ١٨ ( ب ) من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ .

٥٥ مكرر (٣) — نص المادة ٢٧ من القانون على استثناء بعض الأماكن المؤجرة لغير السكن من هذه الزيادة — تنص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن « تعامل معاملة المبنى المؤجرة لأغراض السكن الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الذي يخضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية » ، أي أن هذه الأماكن الأخيرة تستثنى أجرتها من الزيادة المقررة بالمادتين ٧ ، ٨ من القانون . والمقصود من هذه الأماكن كما صرح به مقرر القانون في جلسة مجلس الشعب الرابعة والسبعين من الفصل التشريعي الثالث مساء الأربعاء ٢٤ يونيو ١٩٨١ ص ٣١ من المضيطة (٢٧٩)، رداً على استفسار من السيد العضو إبراهيم عواره ، إذ أجابه أن المقصود من هذه المادة كل الأنشطة التي ليس لها دخل كالجمعيات الخيرية أو تلك التي لها نشاط رياضي ، وكل الأنشطة التي لا يعود من

---

(٢٧٩) أنظر أيضاً: مضبطة جلسة ٢٢ يونيو ١٩٨١ ص ١٤٠ ، ١٥٤ ، ١٥٧ من المضبطة .

ورائها دخل أو التي لا تبغى الربح كبعض الأنشطة غير التجارية أو النسائية أو العلمية أو الاجتماعية ، أى تلك الأنشطة التي لا تبغى تحقيق الربح • ووافق المجلس على النص بعد أن لم تبد ملاحظات على هذا التفسير •

وأثير بعد ذلك التساؤل عن أمر زيادة أجرة الأماكن المقررة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ، أتسرى عليها هذه الزيادة ، أم تعامه هذه الأماكن معاملة الأماكن المنصوص عليها في المادة ٢٧ من القانون فلا تسرى عليها هذه الزيادة • والرأى عندى فى ذلك أن هذه الزيادة تسرى على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ، لأن حكم المادة ٢٧ حكم استثنائى لا يجوز التوسع فيه ولا القياس عليه ، وقد أوضحت المذكرة الايضاحية للقانون ومناقشة مجلس الشعب له كما تقدمت الاشارة اليها أن هذا الاعفاء الاستثنائى مقصور على الأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية ، وقد وضعت المادة ٢٧ ذاتها معيارا لعدم الخضوع لزيادة الأجرة هو الاعفاء من الضريبة على الأرباح التجارية وغير التجارية وهذا المعيار لا ينطبق على مصالح الحكومة لأن الدولة خارجة عن اطار قانون الضرائب سواء من حيث الخضوع أو الاعفاء ، فضلا عن أن الحكمة فى هذا الاستثناء منعدمة فى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة حيث ان المشرع نفسه جنح الى وضع قاعدة خاصة بهذه المباني فيها رعاية لجانب الملاك من حيث أخذ فى تقدير أجرتها بأساس يزيد على أجرة الأساس التى وضعتها القاعدة العامة وذلك فى المادة ١٤/٢ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وفوق كل ذلك فان الزيادة المذكورة قد روعى فى تقريرها على حد تعبير اللجنة المشتركة لمجلس الشعب المصالح العام باعتبار أن المباني القديمة ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وأن ضالة ايجاراتها تجعل ملاكها ينصرفون عن صيانتها • وفى ذلك لا تتميز جهات الحكومة عن غيرها مادامت مستأجرة وزيادة الأجرة مقرر نصفها للترميم والصيانة ولا يتصور أن الدولة تحرص على صيانة المباني التى يستأجرها الأفراد دون المباني التى تستأجرها هى ذاتها ( وقد أفتى مجلس الدولة فى الفتوى

رقم ٦٦١ المؤرخة ١٠/١١/١٩٨٢ بعدم سريان الزيادة على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ) •

### ٥٥ مكرر ٣ — المادة ٢٧ المذكورة غير دستورية :

لما كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أخضع في المادة السابعة منه المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها بتلك المادة ، وكانت المادة ٢٧ من القانون ذاته قد أعفت من هذه الزيادة المباني المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية بالرغم من أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى ، فإن هذه المادة الأخيرة تكون قد ميزت بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القانونية ، فخالفت بذلك مبدأ المساواة المنصوص عليه في المادة ٤٠ من الدستور •

وقد عرضت مسألة عدم دستورية المادة ٢٧ المذكورة على المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٨٩ في القضية رقم ٢١ سنة ٧ قضائية دستورية فقضت بعدم دستورتها فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة السابعة من زيادة الأجرة • وأوردت المحكمة في أسبابها الآتى :

« وحيث ان مؤدى هذين النصين — المادتان ٧ ، ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ — أن المشرع أبقي أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضاف اليها جديداً في هذا النطاق • أما المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها في المادة ( ٧ ) من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى باخضاعها لزيادة دورية تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة



على العقارات المبنية تختلف باختلاف تاريخ انشاء المبنى ، واعتبرها في حكم الأجرة طبقا لما تقضى به المادة ( ٨ ) من القانون ، ثم عاد واستثنى في المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، مما أدى الى اعفاء المباني المستعملة في هذه الأغراض من الزيادة في الأجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها .

« وحيث ان الدساتير المصرية المتعاقبة بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ ، وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا فى صون حقوق المواطنين وحررياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحرريات المنصوص عليها فى الدستور ، بل ينسحب مجال اعمالها كذلك الى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة ، وأن صور التمييز التى أوردتها المادة ( ٤٠ ) من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرهما مما يحتم اخضاعها لما تتولاه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقا لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه فى جميع مجالات تطبيقه ، ويندرج تحتها زيادة الأجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة ( ٧ ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه التى يتعين اعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة الى الحق فى طلبها ، ذلك أن المساواة التى تعنيها المادة ( ٤٠ ) من الدستور تنحصر فى عدم جواز انتميز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها .

« وحيث انه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية في تنظيم الحقوق بما لا يعقب عليه في تقديره مادام أن الحكم التشريعي الذي قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوي على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصا في الدستور ، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية لتحديد بها المراكز القانونية التي يتساوى بها الأفراد أمام القانون ، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التي كفلها لهم المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة في الأجرة — وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية — المحافظة على المباني القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها ، وأن ضالة ايجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها ، وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي ، فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى ومن ثم فإن هذه الاعتبارات التي استند اليها المشرع في تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وهي تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية انما تنسحب كذلك الى المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التي يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة من النشاط — اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية — لا يخرجها عن كونها

مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى ، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغي أن تندرج في اطار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ( ٧ ) من القانون فيسرى عليها حكم الزيادة .

« وحيث ان هذه المعاملة الاستثنائية التي أوردتها المادة ( ٢٧ ) المطعون عليها أدت الى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة ، بحيث تنصرف الزيادة في الأجرة المقررة في القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ( ٧ ) من القانون الى ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء ، وأيا كانت طبيعة النشاط الذي يتم ممارسته فيها مادام أن هذه التفرقة التي أوجدها المشرع في المادة ( ٢٧ ) سالفة البيان لا تتركز في واقعها على أسس تتصل بالهدف ، الذي تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ومن ثم فان حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق في زيادة الأجرة مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدي الى الاخلال بمراكز قانونية متماثلة وينطوي على اهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق » .

**٥٥ مكرر ٤ — الآثار التي تترتب على الحكم بعدم دستورية المادة**

**٢٧ المذكورة —** يترتب على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٢٧ من ق ١٣٦/١٩٨١ أن يمتنع تطبيق هذه المادة من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ( المادة ٤٩/٣ من القانون رقم ٤٨/١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ) . وقد نشر الحكم المذكور في العدد ٢٠ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٨ مايو سنة ١٩٨٩ ، فأصبح لا يجوز للمحاكم تطبيق المادة ٢٧ سالفة الذكر ابتداء من ١٩ مايو سنة ١٩٨٩ أى أنه لا يجوز لها ابتداء من هذا التاريخ اصدار أحكام جديدة طبقا للمادة المشار اليها ، ولكن ليس معنى ذلك أن حكم المحكمة الدستورية يقتصر على المستقبل فقط بل ان مفاده رفع العقبة التي كانت تضعها المادة ٢٧ في سبيل الملاك الذين كان يشملهم

نصها دون المطالبة بالزيادة التي تستحق لهم طبقا للمادة ٧ من ق ١٣٦ / ١٩٨١ ، فيجوز لهؤلاء الملاك المطالبة بتلك الزيادة عن المدة السابقة كلها ابتداء من ١/١/١٩٨٢ ، ولا يحتج عليهم بالتقادم الخمسى بالنسبة للزيادة التى مضى على تاريخ استحقاقها خمس سنوات لأن وجود نص المادة ٢٧ قبل الحكم بعدم دستوريته كان يشكل مانعا قانونيا يحول دونهم والمطالبة بهذه الزيادة يترتب عليه وقف تقادم حقهم فيها وفقنا للمادة ٢/٣٨٢ مدنى ، فيثبت حقهم فى طلب تلك الزيادة عن المدة من ١/١/١٩٨٢ ولا يبدأ تقادمه الا من تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية المشار اليه .

واذا طالب المؤجر بالزيادات التى قررتها له المادة ٧ عن المدة من ١/١/١٩٨٢ ، فيتعين الحكم له بتلك الزيادات كاملة ولا يجوز للمستأجر أن يتذرع بنص المادة ٢/٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ القاضى بأن يخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة . ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ليخضم من زيادة الأجرة التى تراكت طرفه طوال المدة السابقة على صدور حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر نصفها بمقولة أن هذا النصف مخصص لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، لا يجوز للمستأجر ذاك لأن القانون جعل أمر الترميم والصيانة منوط بالمؤجر لا بالمستأجر واعتبر هذا المبلغ بمثابة أمانة تحت يده يجب أن يؤدي عنه حسابا يورد فيه ما أنفقه فعلا ويظل الباقي أمانة تحت يده ، فلا يخول المستأجر اجراء الترميم والصيانة بنفسه الا اذا استصدر حكما يرخص له بذلك ، ومن باب أولى لا يجيز للمستأجر أن يخضم من تلك الزيادة نصفها على ذمة أعمال الترميم والصيانة ولو أثبت أنه قام فعلا بتلك الأعمال وقدم حسابا عن تكاليفها ، ولا يجيز له بالتالى أن يخضم نصف هذه الزيادة بمقولة انه يحتجزها لمواجهة نفقات الترميم والصيانة . وان فعل يعد ممتنعا عن وفاء جزء من الأجرة المستحقة ويتعرض بذلك للحكم بالاخلاء اذا طلب المؤجر ذلك من المحكمة .



## المبحث الثانى

الأماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٢ •

٥٦ — النصوص المتعلقة بهذه الأماكن — نصت المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — التى وضعت حدا أقصى للأجرة الجائز القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — التى وضعت حدا أقصى للأجرة الجائز منها على أن « لا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ » ، ثم أضاف المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثلاث مواد بعد المادة الخامسة منه نص فيها على ما يأتى :

« مادة ٥ مكررا (١) — تخفض بنسبة ١٥٪ الأجرور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ •

« مادة ٥ مكررا (٢) — تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون (١) مخفضة بنسبة ١٥٪ •

مادة ٥ مكررا (٣) — لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى :

أولا — المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون •

ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات •

ويلاحظ أن هذه النصوص قد أدمجت فى القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فصار بذلك تطبيقها مقصورا على الأماكن الواقعة فى الجهات المبينة فى

---

(١) وقد نص فى هذا المرسوم بقانون على أن يعمل به من تاريخ نشره ، وقد نشر فى الوقائع المصرية بالعدد ١٣٤ مكرر بتاريخ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ •

المادة الأولى من هذا القانون أو التي يسرى عليها ذلك القانون بمقتضى المادة ١٤ منه دون غيرها (٢) .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها . ونصت على مثل ذلك المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ .

وبناء على ذلك تكون أحكام المواد السابقة وغيرها مما يتعلق بتحديد الأجرة واثباتها وجزاء مخالفتها لائترال هي الواجبة التطبيق على الأماكن التي أنشئت في الفترة الأولى التالية لآخر ديسمبر ١٩٤٣ بالرغم من الغاء سائر أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ .

ويبين من ذلك أن الأماكن المذكورة قد خضعت من حيث أجرتها الى نظام معين منذ انشائها الى آخر سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم صارت خاضعة لنظام جديد منذ أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، فيتعين عرض كلا النظامين ، ولكن لابد قبل ذلك من تحديد الأماكن التي تدخل في هذه الفئة .

**٥٧ — تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة —** لا يثير تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة صعوبة فيما يتعلق بالأماكن التي بدىء في انشائها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ والتي تم انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (٣) لأن هذه الأماكن تدخل بطبيعة الحال في هذه الفئة (٤) ولو

---

(٢) قرب في هذا المعنى فتوى الجمعية العمومية للقسم الاستشاري لمجلس الدولة الصادرة بجلستها المنعقدة في ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ .

(٣) وللمحكمة الركون في تكوين عقيدتها عن حقيقة تاريخ انشاء المكان المؤجر واعداده للسكنى الى ما تستظهره من جماع العناصر المطروحة عليها بطريق الاستقراء والاستنتاج وكافة المكنات العقلية وهو أمر تستقل باستخلاصه ولا تصادر في تقريره مادام استخلاصها سليما ولا يخرج عن مقتضى العقل والمنطق ( نقض جنائي ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائي ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ ) .

(٤) وليس المقصود بانشاء المكان مجرد اقامة البناء على وجه معين ،

لم يتم شغلها بالسكن قبل ذلك التاريخ (٥) ، وكذلك فيما يتعلق بالأمكن التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك (٦) ، لأن المادة ٥ مكررا (٣) تنص على أن حكم المادتين السابقتين لا يسرى على المباني التي يبدأ في انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المباني التي بدىء في انشائها دون أن تتم قبل هذا التاريخ (٧) .

بل المقصود الا تكون العين المؤجرة موجودة في الاصل فتصبح موجودة بالفعل . ويترتب على ذلك أنه اذا كانت العمارة التي يوجد بها مقهى منشأة من عشرات السنين الا أن الجزء المؤجر في المقهى لم ينشأ الا بعد أول يناير ١٩٤٤ ، فإن اجارة هذا الجزء تخضع للمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ في خصوصية تخفيض الاجرة ( مصر الابتدائية ١٨ ديسمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ١٣٨١ — ٤٦١ ) .

(٥) قضت أكثر الاحكام بذلك . انظر ( مصر دائرة أولى ) ٢٣ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٤١٣٠ سنة ١٩٦٠ ، مصر دائرة ١٢ بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٤٩٣٨ سنة ١٩٦٠ ، مصر ( دائرة ٣٠ ) بتاريخ ٢٩ يناير ١٩٦١ في القضية رقم ٤٠٣٩ سنة ١٩٥٨ ، وقد جاء في هذه الاحكام الثلاثة أن قانون سنة ١٩٥٢ يسرى على الأماكن التي تم انشاؤها وتهيئتها للسكن قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو لم تشغل الا بعد ذلك ، واعتبرت هذه الاحكام الأماكن المذكورة خاضعة لقانون سنة ١٩٥٢ وغير خاضعة لقانون سنة ١٩٥٨ ، أي أن العبرة بتمام البناء قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ لا بشغلها قبل التاريخ المذكور . وفي هذا المعنى العطار ص ١١٠ .

وانتهت محكمة النقض الى اقرار هذا الرأي . انظر ما سيجيء في الهامش ١١ .

(٦) في هذا المعنى السنيهورى ج ٦ ص ٩٥١ ، ونقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، وقرب في هذا المعنى نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٢ ق .

(٧) ويلاحظ أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شمل نصه أيضا هذه الفئة من المباني أي التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ وجعل التخفيض يسرى عليها بنسبة ٢٠٪ وسيجىء في نبذة ٦٨ اننا نرى أن هذه الطائفة من المباني تقع تحت نص كل من القانونين ( قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ ) ، وأنه نظرا لوجود اختلاف بين الحكيم ولأن قصد المشرع واضح في عدم الجمع بين تطبيقهما على المكان الواحد يتعين القول بأن الجديد منها ينسخ القديم ، وبناء على ذلك يسرى قانون سنة ١٩٥٢ على هذه الطائفة من المباني حتى ١٢ بونيه ١٩٥٨ ثم يسرى عليها بعد ذلك قانون سنة ١٩٥٨ ، فتخفض اجرتها بنسبة ٢٠٪ بدلا

وانما تثور الصعوبة بالنسبة الى الأماكن التي بدىء في انشائها قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك ، وترجع هذه الصعوبة الى أن المشرع استعمل في التعبير عن هذه الأماكن في المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ عبارة تختلف عما ورد في المادة ٥ مكررا ( ٣ ) المتقدم ذكرها ، فلم يعرفها بأنها الأماكن التي بدىء في انشائها بعد أول يناير ١٩٤٤ بل حددها في الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة بأنها المباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ . وظاهر أن المباني تعتبر منشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ متى تم انشاؤها بعد هذا التاريخ ولو بدىء في انشائها قبله . ومما يؤيد ذلك أن المشرع عندما أشار الى هذه المباني في المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الذي أضاف المواد ٥ مكررا ( ١ ) و ( ٢ ) و ( ٣ ) قال عنها في المادة ٥ مكررا ( ١ ) انها الأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ أى أنه استعمل عبارة مماثلة لعبارة الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة ومغايرة كل المغايرة لعبارة المادة ٥ مكررا ( ٣ ) التي استثنى بها المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون . فدل بذلك على أنه لا يشترط في استثناء المباني المستحدثة بعد أول يناير ١٩٤٤ من حكم المادة ٤ من القانون ما اشترطه في استثناء المباني المستحدثة بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) و ( ٢ ) أى أن يكون قد بدىء في انشائها بعد التاريخ المعين بل اكتفى في الأولى بأن تكون قد أنشئت أى قد تم انشاؤها منذ أول يناير ١٩٤٤ ولو بدىء فيه قبل ذلك التاريخ في حين أنه لم يكتف في الثانية بأن يكون تم انشاؤها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بل اشترط أن يكون قد بدىء في انشائها بعد هذا التاريخ ( ٨ ) أى أن أماكن هذا القسم الثانى كما تنتظم الأماكن التي بدأ انشاؤها قبل أول يناير ١٩٤٤ اذا تم انشاؤها منذ هذا التاريخ تنتظم كذلك الأماكن التي بدأ انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢

---

من ١٥ ٪ . ( انظر فيما يتعلق بما ترتب على اختلاف هذين الحكمين من خلاف في الراى نبذة ٧٠ ) .

( ٨ ) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ١٣ ) ٢٣ بونيه ١٩٥٥ في القضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ .



ولو تم انشاؤها منذ هذا التاريخ (٩) .

وهناك رأى بأن المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى فقط على الأماكن التى تم انشاؤها وأصبحت مهياة للسكن منذ أول يناير ١٩٤٤ الى وقت العمل بهذا المرسوم بقانون أى الى يوم ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (١٠) . وظاهر أن هذا الرأى يغفل الفرق الذى أشرنا

(٩) السهنورى ج ٦ ص ٩٥٥ ، مصر ( الدائرة ١٣ ) ٢٣ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ ، ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٦٤٢ ، ( الدائرة ١٣ ) ٢٩ ديسمبر ١٩٥٢ فى القضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ ، ( الدائرة الأولى ايجارات ) ٣ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٩ . وكان اتساق التشريع يقضى — مادام قانون سنة ١٩٤٧ قد جعل المباني التى بدىء فى انشائها قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم تتم ألا بعد ذلك خارجه عن حكم المادة ٤ منه أن يجعل قانون سنة ١٩٥٢ أيضا المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك خارجه عن حكم هذا القانون الاخير .

(١٠) أنظر مصر ( الدائرة ١٣ ) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣ ، و ( الدائرة ١٢ ) فى ١٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٨٠٠ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه أن المشرع يقصد أن يكون خفض الـ ١٥٪ على المباني المنشأة فعلا والمهياة للاستغلال عند العمل به . على أن هذا الخفض لا يسرى على المباني التى لم تكن مؤسسة ولا مهياة للاستغلال عند صدور القانون ، لانه لو قيل بغير ذلك لتعارضت أحكام الفقرتين ١ ، ٢ مع الفقرة الثالثة اذ لا يمكن أن يتصور عقلا أن المشرع يقصد بكلمة المنشأة ما آتخذ من اجراءات أولية مثل فحت ورمى الخرسانة واقامة الاعمدة بل على النقيض من ذلك فانه يقصد قطعا المباني التى هيئت وأعدت فعلا للسكن ، فيحمى المستأجرين كما فعل بحمايتهم بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وأيضا مصر ( الدائرة ٣٠ ) ٦ مارس ١٩٦٠ فى القضية رقم ٣٦٦٧ سنة ١٩٥٨ وقد ذهب الى أن قانون سنة ١٩٥٢ لم يقصد به أن يطبق الا على المباني التى تم انشاؤها وتهيئتها للسكن فعلا عند صدوره ، وبناء على ذلك يسرى قانون سنة ١٩٥٨ على ما بدىء فى انشائه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ مادام لم يتم انشاؤه الا بعد ذلك .

وأيضا مصر ( الدائرة الخامسة ) ٢٦ مايو ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٧٩ سنة ١٩٦٤ مدنى كلى القاهرة ، وقد جاء فيه أن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الواجب التطبيق هو القانون الذى تم فى ظله الانشاء لا القانون الذى بدىء فيه فى انشائه .

ويترتب على ذلك ضرورة الاخذ بهذا التفسير ذاته لعدم تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ الا على ما تم انشاؤه وتهيئته للسكن قبل صدوره ( مصر الدائرة ٥١ فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٦٢ سنة ١٩٥٩ ، والدائرة ٢ فى ١٩ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٧٢٩ سنة ١٩٥٩ ) . وقد دافع عن هذا —

اليه بين التعبير عن بعض الأماكن بأنها التي أنشئت من أول يناير ١٩٤٤ والتعبير عن البعض الآخر المستفاد من مفهوم المخالفة لنص المادة ٥ مكررا ( ٣ ) ، بأنها التي بدىء في انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

وقد أخذت بالرأى الأول محكمة النقض في عدة أحكام حديثة حيث قررت صراحة أن العبرة هنا بتاريخ البدء في الانشاء لا بتاريخ تمامه (١١) .

وليس يلزم أن يكون المبنى الكائن فيه المكان المؤجر قد أنشئ كله في الفترة التي تدخل مبانيتها في هذه الفئة ، بل يكفي أن يكون تاريخ انشاء الجزء المؤجر وحده يدخل في هذه الفترة (١٢) . وقد حكم بأنه إذا كان بعض العين المؤجرة قد تم انشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ والبعض الآخر تم بعد ذلك ، فإن الجزء الأول يسرى عليه حكم المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ والجزء الآخر يسرى عليه قانون سنة ١٩٥٢ (١٣) .

وإذا أدخلت تعديلات جوهرية في عين منشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، فإنه يمكن اعتبار هذه التعديلات انشاء جديدا ، فإذا تمت التعديلات المذكورة بعد أول يناير ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن هذه

= الراى الاستاذ كمال محمد بدوى فى قانون ايجار الاماكن نبذة ١٧٠ ، انظر عكسه مع تفنيده السنهورى ج ٦ ص ٩٥٤ ، نعمان جمعة ص ١٠٣ ، وقرب العطار ص ١١٠ .

(١١) نقض محنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٤٠ ق ( يوسف مجدى وهبه ) مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ ، وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤٢ ق ، و ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، و ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٤٠ ق .

(١٢) ويكفى أن يكون المكان المؤجر قد تم انشاؤه واعد للسكن ولو كان بالمبنى الذى فيه هذا المكان، امكنة أخرى لم تهيأ بعد للسكن ( مصر الدائرة ١٢ ) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٣ .

(١٣) مصر الابتدائية ١٨ ديسمبر ١٩٥٤ المحامة ٣٦ — ١٣٨٢ — ٥٦١ ، مصر ( الدائرة ١٣ ) ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ ، مصر ( الدائرة ١٩ ) ٢٩ ديسمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ .

الفئة الثانية (١٤) • فاذا حولت غرفة في شقة سكنية الى دكان بعد أول يناير ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثانى ، مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول (١٥) •

أما اذا أدخلت تعديلات غير جوهرية ، كالدهان والملاء والتوصيل الى المجارى وترميم المبنى واعادته تقسيمه ، فلا تعتبر انشاء جديدا (١٦) •

ويلاحظ أن تكييف المكان بأنه منشأ قبل أول يناير ١٩٤٤ أو قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ أو بعد ذلك أو تكييف التعديلات التى أدخلت عليه بأنها جوهرية تجعله فى حكم المنشأ حديثا أم لا إنما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير موضوعى للواقع تملكه المحكمة من تلقاء ذاتها وتستتبعه من الوقائع ولا تنقيد فيه بطلبات المدعى (١٧) ، ولا تجوز

(١٤) مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٠ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ ، انظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذة ٥٧ ونبذة ٦٨ ونبذة ٧٨ . وفى هذا المعنى العطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ نبذة ٦٣ ص ١٣٣ . (١٥) مصر الابتدائية ١٠ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ ، مصر الابتدائية ٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٣٤٨١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى . وفى هذا المعنى أيضا استئناف مصر ٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ فى الاستئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ ق ، ١٠ مايو ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ ق ، مصر الابتدائية ٩ يناير ١٩٥٤ ( الدائرة الرابعة ) فى القضية رقم ٧٧٥ سنة ١٩٥٢ ، ( الدائرة ١٩ ) ، ٢ يونيه ١٩٥٧ فى القضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦ ، استئناف مصر ( الدائرة ١١ ) ، ٣١ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف = رقم ٢٠٥ س ٨٨ وقد جاء فيه أن ما ذهب اليه المستأنف فى السبب الاول من أسباب الاستئناف مردود بأن الشقة موضوع النزاع كانت أصلا مكونة من أربع حجرات فأصبحت فى سنة ١٩٦١ شقتين منفصلتين وأدخل فى شقة النزاع بعض التعديلات الجوهرية من تعديل المطبخ الى مرحاض وعمل به دوش وحنفية وسد الباب الموصل بينهما ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل عين النزاع فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٦١ ، وهذا ما انتهت اليه بحق محكمة اول درجة ( ٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٣٤٨١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى ) وتقرها هذه المحكمة فيما ذهبت اليه للأسباب السائغة التى بنت عليها قضاؤها .

انظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذة ٦٨ .

(١٦) مصر ( الدائرة ١٢ ) فى ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ ، وأيضا الدائرة الاولى ٣٠ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩ .

(١٧) قرب نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض

المجادلة فيه أمام محكمة النقض (١٨) • فإذا طلب المدعى تطبيق القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ باعتبار المكان منشأ بعد أول يناير ١٩٤٤ وثبت للمحكمة أنه أنشئ قبل ذلك ، تعين عليها أن تطبق عليه المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ لا قانون سنة ١٩٥٢ ولو لم يعدل المدعى طلباته في هذا الشأن • وقد قررت محكمة القاهرة الابتدائية أن المحكمة المدنية مقيدة بطلبات المدعى وهي لا تملك تغيير سبب الدعوى ولكن لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها وأن تضى عليها الوصف المقرر لها في القانون (١٩) •

وكذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان

---

الجنائي ١٧ — ٨٦ — ١٥ وقد اعتبر اعتذار المؤجر في الدعوى الجنائية بجهله بحقيقة ما أجراه من تعديل في البناء وهل يرقى أو لا يرقى الى مرتبة الانشاء اعتذارا بجهل مركب من جهل بالقانون وبالواقع يترتب عليه انتفاء المقصد الجنائي •

(١٨) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ وقد قرر أن هذا التكيف لانه يستند الى تقدير موضوعى للواقع لا يجوز المجادلة فيه أمام محكمة النقض • وقارن نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٣٧ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٤٩٩ — ١٠٠ وأيضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٠٥٩ — ١٧٤ وقد قرر أنه متى كان يبين من الحكم الابتدائى الذى ايدىه الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه أنه استند فى اعتبار عين النزاع فى حكم المنشأة فى سنة ١٩٦٤ على ما حصله من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات بلدية القاهرة عن العقار الكائنة به العين المذكورة فى المدة من سنة ١٩٦٠ الى ١٩٦٧ من أن الشقة أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات ، وأصبحت فى سنة ١٩٦٤ بفعل المدعى عليها مكونة من شقتين منفصلتين نتيجة التعديلات التى أدخلت عليها من سد وفتح أبواب ، وإلى أن هذه التعديلات تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٦٤ وتسرى عليها أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وليست اصلاحات ضرورية وتحسينات كما ذهب الى ذلك الخبير فى تقريره ، وكان هذا الذى استخلصه الحكم يكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص ويؤدى الى تطبيق أحكام القانونين رقمي ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٥/٧ ، فان النعى عليه بمخالفة الثابت بالاوراق والقصور فى التسبيب يكون على غير أساس •

(١٩) مصر الابتدائية ٢٣ أكتوبر ١٩٥٤ المحامة ٣٦ — ٩٠٧ — ٤٤٠ ، مصر ( الدائرة ١٢ ) ١٠ أبريل ١٩٥٥ فى القضية ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ •



المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثانى  
كما ذكر ذلك فى طلبه الأصلى (٢٠) .

٥٨ — حكم أجرة هذه الأماكن حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ —  
كانت أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تسرى على العلاقة بين  
مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها فيما عدا حكم المادة الرابعة التى  
تجعل الأجرة محددة على أساس أجرة إبريل ١٩٤١ .

فكانت أجرة هذه المباني يحددها اتفاق الطرفين دون قيد ، فلا  
حد أقصى لها ولا حد أدنى يفرضه القانون . أى أنها لم تكن تخضع  
إلا للقانون للاقتصادى ، قانون العرض والطلب ، اذ رأى المشرع فى  
ذلك طريقة لتشجيع أصحاب رؤوس الأموال على انشاء المباني ووسيلة  
كفيلة مع الزمن بتفريج أزمة المساكن .

وبناء على ذلك كان يجوز عند تأجير هذه الأماكن الاتفاق على أى  
أجرة يرتضيها الطرفان . ومتى تم الاتفاق على أجرة معينة التزم بها  
العاقدان طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده القانونى الذى تقضى  
به أحكام القانون المدنى (٢٠مكرر) ولم يكن ثمة محل للرجوع بشأنها  
الى أجرة المثل فى إبريل سنة ١٩٤١ بأى حال (٢١) ، بل كانا يتقيدان

---

(٢٠) مصر ( الدائرة ١٣ ) ١٥ إبريل ١٩٥٤ فى القضية رقم ٢٣٥٥  
سنة ١٩٥٣ .

(٢٠مكرر) انظر مؤلفنا فى عقد الإيجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٨٤ مكرر  
ص ١٦٥ .

(٢١) فى هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) بتاريخ ٢٧  
فبراير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه فيما يتعلق  
بالطلب الاول من طلبات المدعى الخاص برد الفرق عن المدة من إبريل ١٩٥١  
حتى سبتمبر ١٩٥٢ ، فالواضح من استقراء وقائع الدعوى ان العمارة  
قد أقيمت فى سنة ١٩٤٨ ولم ينازع المدعى فى ذلك ، وبالتالي لا تنطبق عليها  
المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بصريح الفقرة الأخيرة  
من المادة المذكورة ، ومن ثم لا ترى المحكمة مجازاة المدعى فيما ذهب اليه  
من ان القيود التى أوردها المشرع بشأن تحديد الاجرة تسرى على الشقة  
موضوع النزاع من حيث وجوب تأجيرها بأجر المثل اذ أن النص صريح ولا  
يحتمل التأويل ، مما يتعين معه رفض هذا الشق .

بها طوال مدة بقاء المستأجر في هذه العين المؤجرة ولو كان ذلك بعد انتهاء العقد اذا بقي المستأجر في العين بناء على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي تمنع المؤجر من اخلاء المستأجر وتخول الأخير امتدادا قانونيا للاجارة . فلم يكن يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة المتفق عليها أصلا الا اذا وجد مسوغ لذلك طبقا لما تقدم بشأن الفئة السابقة من الأماكن (٢٢) ، ولم يكن يجوز للمستأجر الزام المؤجر بخفض الأجرة الا اذا وجد مسوغ لذلك وفقا للقواعد العامة أو قضى المشرع بالتخفيض كما فعل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

فإذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بإرادته أو جبرا عنه بموجب حكم قضائي ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أي أنه لم يكن يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة (٢٣) . ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الاجارة الجديدة . فتمتى أجر ، تقيد بالأجرة التي اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٢٤) .

وسيجيء أن المؤجر لم يكن يجوز له في سبيل المحافظة على حريته في تحديد الأجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقية أن يشترط على المستأجر في العقد أن يخلى العين بمجرد انتهاء تلك المدة وأن لا يتمسك بالامتداد التلقائي الذي يقرره القانون ١٢١/١٩٤٧ لأن سائر أحكام هذا القانون فيما عدا حكمه الخاص بتحديد الأجرة ، تسرى على هذه الفئة من الأماكن كما تسرى على أماكن الفئة السابقة ، وهي أحكام أمرة متعلقة بالنظام العام ، ومنها حكم الامتداد القانوني ، فيقع الاتفاق على استبعاد هذا الحكم الأخير باطلا لمخالفته النظام العام ولا ينتج أي أثر .

---

(٢٢) انظر ما تقدم في نبذة ٢٤ وما بعدها وما سيجيء في نبذة ٦ .  
(٢٣) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ١٣ ) في ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ في القضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .  
(٢٤) انظر ما تقدم في نبذة ٢٤ وما بعدها ، وما سيجيء في نبذة ٦ .

٥٩ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ —  
قضت المادة ٥ مكررا ( أ. ) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن « تخفض بنسبة ١٥٪ الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ » .

ويلاحظ أن الخفض في هذه الحالة يتم بقوة القانون ابتداء من شهر أكتوبر ١٩٥٢ ودون توقف على طلب المستأجر اياه كما هو الشأن فيما يتعلق بالزيادة التي أجاز القانون للمؤجر تقاضيها عن الفئة السابقة من الأماكن حيث اشترط هناك في استحقاق الزيادة حصول مطالبة بها من المؤجر . ويترتب على ذلك أنه اذا استمر المستأجر بعد أكتوبر ١٩٥٢ يدفع الأجرة المسماة كاملة عدة أشهر ، كان له الحق في أن يطالب في أى وقت باسترداد الـ ١٥٪ التي قبضها المؤجر دون حق ابتداء من أجرة أكتوبر ١٩٥٢ (٢٥) في حين أن المؤجر الذي يجوز له بالنسبة للفئة السابقة من الأماكن تقاضى زيادة في الأجرة لا يكون له حق في هذه الزيادة الا ابتداء من اخطاره المستأجر برغبته في اقتضاء هذه الزيادة على الوجه المتقدم (٢٦) ، فاذا سكت عن ذلك مدة طويلة فلا يكون له حق في شيء عن المدة التي مضت .

---

(٢٥) في هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٥٤ في القضية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٥٣ ، والدائرة ١٢ في ٢٠ مارس ١٩٥٥ في القضية رقم ٤٧٩٩ لسنة ١٩٥٤ ، و ١١ أبريل ١٩٥٥ في القضية رقم ١٢١٩ لسنة ١٩٥٤ . وايضا ١٠ مارس ١٩٥٦ في القضية رقم ٢٢٤٦ لسنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه أن الخفض يسرى على الأجرة التي تستحق ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ ولو كانت قد عجلت قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

هذا ما لم يسكت المستأجر عن طلب رد الفرق مدة طويلة ، حيث يمكن ان يستفاد من ذلك نزوله ضمينا عن هذا الحق ( السنهورى ج ٦ هـشس ص ٩٥٨ ) .

(٢٦) راجع ما تقدم في نبذة ٣٥ .

والقول بأن الخفض يتم بقوة القانون ليس معناه أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه دون حاجة الى استصدار حكم به وبخاصة في الحالات التي ينازع فيها المؤجر في انطباق قانون التخفيض على العلاقة التأجيرية القائمة بينه وبين المستأجر ، بل معناه فقط أنه يتحتم على المحكمة أن تقضى به متى رفع اليها الأمر . فإذا كان انطباق القانون على العلاقة التأجيرية ظاهرا ، فالغالب أن يسلم به المؤجر وأن يقبل الخفض ، فيغنى المستأجر عن الالتجاء الى القضاء ويدراً عن نفسه مصروفات التقاضي ، والا تعين على المستأجر أن يلجأ الى القضاء ليستصدر حكما بخفض الأجرة ، فان حكم له كان حقه في التخفيض ثابتا ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ واسترد الفرق ان كان قد دفعه وبرئت ذمته منه ان كان لم يدفعه واعتبر وفاؤه الأجرة صحيحا ولو كان قد وفاها مخفضة بالقدر الذي أقره عليه الحكم وألزم المؤجر بالمصروفات ، أما ان رفضت دعواه كانت الأجرة المسماة في عقده هي الواجبة عليه دون تخفيض ، فان كان قد وفاها في انتظار صدور الحكم انتهى الأمر وكان بمنجاة من كل جزاء سوى الزامه بمصروفات الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة ، وان لم يكن قد وفاها كاملة عد متأخرا في الوفاء وتعرض بذلك — فوق الزامه بالمصروفات ومقابل الأتعاب — للحكم عليه بالاخلاء بسبب امناعه عن وفاء جزء من الأجرة اذا كانت دعوى الاخلاء قد رفعت عليه بعد انقضاء خمسة عشر يوما من التنبيه عليه بالوفاء (٢٧) ، ما لم تقدر المحكمة أن منازعته في الأجرة كانت منازعة جدية يلمس له العذر فيها (٢٨) .

وقد يبدو من النص على خفض الأجور الحالية للأماكن المذكورة

---

(٣٧) انظر نبذة ١٤٢ وما بعدها .

(٢٨) انظر في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) ١٧ يونيه

١٩٦١ في القضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ ، وانظر أيضا ما سيجيء في نبذة

٧٠ بشأن الفئة التالية من الاماكن وفي نبذة ١٤٣ بشأن طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة .



أن المقصود به خفض الأجرة التي كانت سارية وقت صدور هذا القانون وهي الأجرة التي قلنا عنها ان المؤجر كان متقيدا بها طوال بقاء المستأجر نفسه في العين المؤجرة ، أى أن هذا الخفض لا يلحق الا الأجور التي سبق الاتفاق عليها والتي كانت لا تزال سارية وقت صدور هذا القانون في العلاقة بين المؤجر ومستأجر بعينه ، ولا يوجد في نص المادة ٥ مكررا ( ١ ) ما يفيد تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة عند عقد اجارة جديدة بعد خلو العين من المستأجر الذى كان يشغلها وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أو اذا لم تكن العين اذ ذاك مؤجرة الى أحد أصلا كأن كان المالك نفسه يشغلها أو كان انشاؤها لم يتم ولم تؤجر بعد الى أحد .

غير أن المادة ٥ مكررا ( ٢ ) تنفى هذا القصد بنصها على أن « تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ » ، اذ هي بذلك تقييد المؤجر بأجرة المثل عند تأجيره هذا النوع من الأماكن اذا لم يكن قد سبق تأجيره في سبتمبر ١٩٥٢ ، وتفيد من باب أولى تقييد المؤجر بالنسبة لما سبق تأجيره من هذه الأماكن بالأجرة السابقة ان وجد الدليل عليها ، والا فأجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ (٢٩) .

وبناء على ذلك يكون المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد وضع لهذه الفئة من الأماكن حدا أعلى من الأجرة لا يجوز الاتفاق على أزيد منه ، وتسرى عليه جميع أحكام الحد الأعلى المعين للفئة السابقة

---

(٢٩) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧١٤ — ١٤٨ وأنظر مصر ( الدائرة ١٣ ) بتاريخ ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ ، والدائرة الرابعة ١٢ أبريل ١٩٥٨ فى القضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ . وفى هذا المعنى أيضا السنهورى ج ٦ ص ٩٥٨ نبذة ٥٩٢ .

من الأماكن (٣٠) ، فيما عدا الأسناس الذى يحسب بموجبه هذا الحد ، فإنه بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن ليس أجره شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجره المثل فى ذلك الشهر مضافا اليها النسبة القانونية كما فى الفئة السابقة ، بل هو أجره شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ (٣١) أو أجره المثل فى ذلك الشهر مخفضة بنسبة ١٥٪ (٣٢) .

ويلاحظ أن النص ورد بتخفيض الأجرة الفعلية وقت صدور المرسوم بقانون سالف الذكر ، أو أجره المثل فى ذلك الوقت فى حالة تعذر اثبات الأجرة الفعلية وفى حالة ثبوت عدم تأجير العين وقت صدور المرسوم بقانون المذكور بحيث لا يلجأ الى البحث عن أجره المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ الا اذا لم تثبت الأجرة الفعلية للمكان ذاته فى الشهر

(٣٠) بما فى ذلك حكم المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تبطل الاتفاق على الأجرة فيما يجاوز هذا الحد الأعلى وتوجب رد الفرق ان كان قد دفع ، وكذلك حكم المادة ١٦ المنسدة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ التى تعاقب على مخالفة المادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢) بما تعاقب به على مخالفة المادة ٤ ذاتها أى بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ( انظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٤٨ ) .

(٣١) يشترط أن تكون هذه الأجرة أجره حقيقية ، أما اذا ثبت ان العقد أبرم فى سبتمبر ١٩٥٢ بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ أو فى أثناء توقع صدوره وأنه حددت فيه أجره صورية تجاوز أجره المثل حتى اذا ما سرى عليها التخفيض ظلت مرتفعة عن الأجرة القانونية ، فلا يعتد بالأجرة المتفق عليها ويرجع الى أجره المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ ( فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٥٧ هامش ٣ ) . وانظر ما سيجىء فى نبذة ٧٠ بشأن الأماكن الخاضعة فى تحديد أجرتها للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

ويشترط أيضا أن تكون أجره سبتمبر ١٩٥٢ متفقا عليها لنفس الاستعمال الذى أجرت له العين حاليا ، والا فيرجع الى أجره المثل مع مراعاة الاستعمال الجديد .

(٣٢) ولا عبرة بالأجرة التى كانت متفقا عليها للعين المؤجرة عن مدة سابقة على شهر سبتمبر ١٩٥٢ سواء كانت أكثر أو أقل من أجره ذلك الشهر ( مصر — الدائرة الثالثة — ٦ ديسمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ١٦٢ سنة ١٩٦٢ ) .

المشار اليه (٣٣) • ومؤدى ذلك أنه تقع على عاتق المستأجر الذى يدعى أن الأجرة المتعاقد عليها تزيد على الحد القانونى أن يثبت الأجرة الفعلية فى شهر الأساس ، وإن تعذر عليه ذلك جاز له أن يثبت أجرة المثل فى ذلك الشهر وذلك بالارشاد الى عين مماثلة تكون أجرتها فى شهر الأساس ثابتة (٣٤) •

(٣٣ و ٣٤) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٨١ سنة ٤٢ ق وفد جاء فيه : « تعتبر أجرة المكان التى كانت سارية فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ — بالنسبة للاماكن التى يسرى عليها المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ — هى أجرة الأساس ، وتخفض بمعدل ١٥ ٪ فاذا كان المكان لم يتم انشاؤه فى هذا الشهر أو لم يسبق تأجيره ، فان الأجرة تكون هى أجرة المثل فى هذا الشهر مخفضة بذات النسبة ، بمعنى الا يلجأ الى البحث عن أجرة المثل الا اذا لم تثبت الأجرة الفعلية لذات المكان فى الشهر المشار اليه . وقرب استئناف القاهرة ٤ أبريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق وقد قضى بأن تقدير الأجرة يجب أن يقاس على أجرة المثل الثابتة فى شهر الأساس ( أبريل سنة ١٩٤١ ) ، فاذا قيس على أجرة المثل الثابتة فى شهر آخر ( نوفمبر سنة ١٩٤٣ ) كان ذلك مخالفا للقانون ، ولو سم يعترض عليه أحد من طرفى الخصومة لان حكم القانون فى ذلك متعلق بالنظام العام لا يجوز التراضى على خلافه .

وانظر أيضا استئناف القاهرة ١٨ أبريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٥٧ سنة ٨٩ ق وقد قرر أن أجرة المثل التى تتخذ أساسا لقياس أجرة عين النزاع فى شهر الأساس ( أبريل سنة ١٩٤١ ) يجب أن تكون معلومة وثابتة قانونا وأن الأجرة المعلومة الثابتة قانونا لا تتحدد بقول مستأجر عين المثل أنه يعتقد أن أجرتها فى شهر الأساس المذكور كانت كذا دون أن يتأيد هذا القول بعقد ايجار أو اتصال أجرة .

وراجع ما تقدم فى شأن سائر شروط أجرة المثل بالنسبة للقسم الاول من المباني فى نبذة ٢٤ . ويضاف اليه استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٧٩٣ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن هذه المحكمة تشاطر محكمة الدرجة الاولى فيما ذهبت اليه من أن تقرير الخبير الذى باشر المأمورية بنى على أسانيد غير سليمة ، الامر الذى يتعين معه عدم الاعتماد على ما انتهى اليه ، الا أنها لا تشاطرها فيما ذهبت اليه من تقدير أجرة الحجرة موضوع النزاع ، آذ أن هذا التقدير أيضا بنى على أسانيد غير سليمة ، اذ أن عقد الايجار المؤرخ ٢٦ مايو ١٩٦٢ الذى استندت اليه لتقدير أجر المثل صادر عن عقار يقع فى قسم امبابة بينما العقار المشتمل على عين النزاع يقع بقسم الزيتون ، فضلا عن أن المحكمة لم تعين العقار الذى به الشقة التى اتخمتها معيارا لاجر المثل ولا هى =

فاذا عجز عن ذلك رفضت دعواه واعتبرت الأجرة الواردة في عقده هي الأجرة القانونية المخفضة وفقا للقانون (٣٥) • ولا يجوز للخبير أو المحكمة مع عدم ثبوت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل أن يلجأ الى تقدير أجرة العين تقديرا جزافا ، لأن هذا يخالف نص القانون (٣٦) •

= تحققت من تاريخ انشائها ولا حالة مبانيها او موقفها مما ينبىء عن ان هذا التقدير جاء تحكما وليس على أسس واقعية ملموسة ، الامر الذى يتعين معه نذب مكتب الخبراء لمباشرة المأمورية من جديد •

قارن مع ذلك استئناف القاهرة ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٧٣٧ سنة ٨٧ ق حيث ذهب الى انه لا يجوز الرجوع الى أجرة المثل الا اذا ثبت ان العين لم يكن قد سبق تأجيرها فى شهر الاساس • اما اذا ثبت تأجيرها ، فيتعين اثبات أجرتها الفعلية والا اعتبر المدعى عاجزا عن اثبات دعواه واعتبرت الأجرة الواردة فى عقد هي الأجرة القانونية المخفضة طبقا للقوانين المعمول بها فى تاريخ العقد • وفى هذه القضية ثبت أن العين ادخلت عليها تعديلات جوهرية فى سنة ١٩٦٠ / ١٩٦١ وكان عقد المستاجر المدعى مبرما فى ١٠ ديسمبر ١٩٦٣ اعتبارا من ١ يناير ١٩٦٤ بأجرة شهرية قدرها خمسة جنيهات وخمسمائة مليم ورات محكمة اول درجة أنه مادام المستاجر لم يثبت أجرة العين الفعلية فى شهر الاساس ( نوفمبر سنة ١٩٦١ ) ولم يثبت عدم تأجيرها حتى ذلك الشهر ، فلا يكون ثمة محل للتحويل على أجره المثل وتعتبر الأجرة المتفق عليها فى العقد هي الأجرة القانونية مخفضة بنسبة ٢٠ ٪ طبقا لاحكام القانون ١٦٨ / ١٩٦١ ومخفضة بنسبة العوائد طبقا لاحكام القانون ١٦٩ / ١٩٦١ •

ويلاحظ أن هذا الحكم يتفق مع حرفية نص المادة ٥ مكرر ، الذى يقول « تكون الأجرة بالنسبة للاماكن المذكورة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على اساس أجرة المثل الخ » • غير أن المشرع لم يقصد ان يقصر الرجوع الى أجرة المثل على حالة الاماكن التى لم يسبق تأجيرها بل قصد التحويل على أجرة المثل حيث لا يتوافر ثبوت الأجرة الفعلية لشهر الاساس ، وقد أطرر قضاء المحاكم على الاخذ بهذا التفسير الاخير •

(٣٥) استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٢٢١ سنة ٨٧ ق ، وأنظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٣٤ •

(٣٦) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه أن المقصود بأجرة المثل هي أجره مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان للمكان محل النزاع فى شهر الاساس ويشترط ثبوت أنها الأجرة الفعلية الصحيحة لشقة المثل فى هذا الشهر وانطبق وصف الأجرة عليها طبقا للتكييف القانونى السليم حتى تصلح أساسا للقياس • واذا كان =



ويسرى هذا الحد الأقصى في العلاقة بين كل مؤجر وكل مستأجر لأحد الأماكن الداخلة في هذه الفئة سواء كانت هذه العلاقة قائمة وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أو كانت هذه العلاقة قد نشأت بعد ذلك . وفي هذه الحالة الأخيرة سواء كانت العين قد سبق

الحكم المطعون فيه قد اعتد بتقرير الخبير الذى جعل عمدته في تحديد أجره شقة المثل الكائنة بذات العقار عقد ايجارها المؤرخ أول أبريل سنة ١٩٦٠ واتخذ من الاجرة المحددة فيه أساسا للوصول الى اجرتها السابقة في شهر سبتمبر ١٩٥٢ باضافة نسبة التخفيضات التى عملتها القوانين المتعاقبة تنازليا منذ ذلك التاريخ مراعيًا ما بين شقة النزاع وشقة المثل من تفاوت بعض الميزات ، وكان لا يعذر الخبير في ذلك استناده الى ما ورد بالكشف انسمى المستخرج من سجلات البلدية لشقة المثل عن سنة ١٩٥٠ ولا الى ايصالات سداد اجرتها في السنوات ١٩٦٠ و ١٩٦٢ و ١٩٦٥ لانها لا تمثل اجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، فان الحكم يكون بذلك قد نأى عن اتخاذ الاجرة الفعلية لشقة المثل في خلال هذا الشهر الاخير ، وسلك في سبيل الوصول اليها طريقة افتراضية لا تسائده فيها نصوص القانون تقوم على الاستنباط من واقع يحتمل عدم صحته ، فيكون الحكم قد اخطأ في تطبيق القانون ، مما يتعين معه نقضه » ، وايضا استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٢٢١ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٤٨ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه « وحيث ان الثابت من الاطلاع على تقرير الخبير المقدم امام محكمة اول درجة ان شقة النزاع انشئت قبل سنة ١٩٤١ وان طرفى الدعوى عجزا عن تقديم شقة مماثلة لشقة النزاع حتى يمكن تقدير اجرة المثل على اساسها وان الخبير قام بتقدير اجرة الاساس لشقة النزاع بناء على معلوماته الشخصية ، وحيث ان تقدير الخبير لاجرة شقة النزاع في أبريل ١٩٤١ استند الى معلوماته الشخصية ، ومن ثم تلتفت المحكمة عن هذا التقدير الذى كان يجب ان يقوم على عناصر مادية ثابتة لا يتطرق اليها الشك ، اما عن طريق اثبات الاجرة الحقيقية لشقة النزاع في أبريل ١٩٤١ من واقع مستندات ثابتة لا يتطرق اليه الشك ، وان تعذر ذلك فيكون التقدير على اساس اجرة المثل ، وقد ثبت من تقرير الخبير سالف الذكر ان الطرفين عجزا عن تقديم شقة مماثلة لشقة النزاع ، ومن ثم يكون التقدير الذى اثبته في تقريره قد بنى على غير سند من الواقع أو القانون ويتعين لذلك عدم الاعتماد على ما انتهى اليه الخبير في تقريره . وباستبعاد هذا التقرير تصبح الدعوى خالية من أى دليل على الاجرة التى يدعيها المستأنف ضده الاول ويتعين لذلك رفض دعواه لمعجزه عن تقديم الدليل عليها » .

أنظر أيضا ما تقدم في نبذة ٣٤ وهوامشها .

تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلاً لأن انشاءها لم يكن قد تم أو لأن مالکها كان يشغلها بنفسه أو بأحد من ذويه ، ولا يمنع من سريان خفض الأجرة الذى قضى به هذا القانون وجود شرط فى العقد بعدم جواز تخفيض الأجرة اذا ما صدر قانون بخفضها ، لأن هذا الشرط يكون باطلاً لمخالفته النظام العام (٣٧) ، وفى جميع هذه الأحوال اذا كانت الأجرة الفعلية التى تعهد بها المستأجر الحالى تجاوز هذا الحد الأقصى كان الاتفاق باطلاً فيما جاوز هذا الحد وجاز للمستأجر فى أى وقت طلب خفض الأجرة الى الحد الأقصى واسترداد ما دفعه زيادة عن ذلك ابتداء من أجرة أكتوبر ١٩٥٢ (٣٨) .

٦٠ — اضافة مقابل للترخيص فى التأجير من الباطن ولتصحيح المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلاً فى أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ — تقدم فى نبذة ٢٨ وما بعدها أنه فيما يتعلق بتعيين أجرة الأساس بالنسبة للأماكن الداخلة فى القسم الأول يلزم أن يضاف الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو الى أجرة المثل فى ذلك الشهر مقابل للالتزامات المؤجر المستحدثة ( نبذة ٢٨ ) وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت المستحدثة ( نبذة ٢٩ ) وللترخيص بالتأجير من الباطن ( نبذة ٣٠ ) ولتحسين صقع المكان المؤجر ( نبذة ٣١ ) ، وذلك لأن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مفروض فيها أنها كانت تمثل المزايا والالتزامات التى كانت مترتبة على عقد الايجار فى ذلك الوقت ، فاذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص

---

(٣٧) مصر الدائرة الثانية ٢٩ اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٢٩٠ سنة ١٩٦٢ .

(٣٨) انظر ما تقدم فى نبذة ٤٩ وما بعدها وما سيجىء فى نبذة ٦٥ .

على أجرة الأساس ، وكذلك الحال بالنسبة الى أماكن القسم الثانى طالما أن المشرع اتخذ أساسا لأجرتها أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فإنه يتعين أن يضاف الى هذه الأجرة مقابل لما أضيف الى المؤجر من التزامات مستحدثة وللمزايا التى زادت فى انتفاع المستأجر (٣٩) .

وكذلك اذا كانت العين منشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ ومؤجرة فى سبتمبر ١٩٥٢ لاستعمالها فى السكن فقط ، ثم رخص المؤجر بعد ذلك للمستأجر فى استعمالها كلها أو بعضها متجرا أو مكتبا أو عيادة الخ ، فإنه يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بالاستعمال الجديد الذى رخص فيه ، ومن باب أولى اذا خلت العين التى كانت مؤجرة فى سبتمبر ١٩٥٢ للسكن فقط وأعيد تأجيرها متجرا أو مكتبا أو عيادة فإن المؤجر لا يتقيد فى ذلك بالأجرة التى كانت سارية فى سبتمبر ١٩٥٢ ، وإنما يتقيد بأجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ لعين مماثلة فى ذلك التاريخ مؤجرة لمثل الاستعمال الجديد .

أما فى الفرض العكسى ، أى اذا كانت العين مؤجرة مكتبا فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأراد مستأجرها بعد ذلك أن يستعملها سكنا موافقة المؤجر ، أو اذا خلت من مستأجرها فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ واستأجرها من بعده شخص آخر لاستعمالها سكنا ، فمن حق المؤجر أن يتمسك بأجرة الأساس فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ أى أجرة العين فى ذلك الشهر باعتبارها مكتبا . لأنه لا يجبر على تحويلها من مكتب الى سكن ، وبالتالي يحق له أن يتمسك بأجرتها كمكتب وتكون موافقته على استعمالها فى السكن حاصلة بناء على طلب المستأجر وعلى حساب هذا

---

(٣٩) استئناف القاهرة ( الدائرة ١١ ) ٤ ابريل ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق . انظر فيما يتعلق باضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن مصر ( الدائرة ١٤ ) ٣٠ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٢ .

الأخير ، أى أن المستأجر لا يجوز له طلب نقص الأجرة عما كانت عليه أجرة العين وهى مؤجرة مكتبا بمقولة أن تغيير استعمالها من مكتب الى سكن يخوله نقصا فى الأجرة (٤٠) .

#### ٦١ — خفض الأجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء —

ويلاحظ أنه يجب أن تستنزل من هذا الحد الأقصى ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك بمقتضى القانون رقم ١٩٦٩/١٩٦١ الذى سيجىء ذكره عند عرض أحكام الفئة الخامسة من الأماكن (٤١) . ويستحق استنزالها بقوة القانون أى دون تعليقه على حصول اخطار من جانب المستأجر الى المؤجر . مع ملاحظة ما قضى به القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ من الغاء الاعفاء من الضرائب بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت لأغراض خلاف السكن أو أنشئت للسكن ولكنها استعملت لأغراض خلاف السكن وذلك اعتبارا من أول يولييه ١٩٦٨ .

#### ٦٢ — حكم أجرة هذه الأماكن من أول مارس ١٩٦٥ — وقد صدر

فى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قاضيا فى مادته الأولى بأن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . — وتسرى التخفيضات المشار إليها فى هذه

---

(٤٠) قارن عكس ذلك استئناف القاهرة ١٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٥٢ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه ردا على قول المستأنف أنه ما كان يسمح بتأجير الشقة سكنا لولا قبول المستأجر دفع الأجرة التى كانت مؤجرة بها مكتبا ، أن الأجرة وتحديدها من النظام العام . فاذا زيدت ٦٠٪ بهذه الحجة فتعتبر هذه الزيادة بغير مبرر فى الواقع أو القانون ويتعين انزالها الى الحد القانونى . وهو محل نظر لان نقص الأجرة إنما يكون فى مقابل اثناء المؤجر بسبب حرمان المستأجر أنجديد من ميزة كان تقديرها داخلا فى أجرة الاساس أو فى حالة هلاك مثل هذه الميزة بقوة قاهرة بحيث تقع تبعة هلاكها على عاتق المؤجر ونقا للقواعد العامة . وليس تغيير استعمال المكان من مكتب الى مسكن مما يدخل فى أى من هاتين الحالتين .

(٤١) أنظر نبذة ٩٥ وما بعدها وبخاصة نبذة ٩٩ .



الفقرة اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ . — وإذا كان المكان المؤجر الذى تنطبق عليه الشروط الواردة فى القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار اليها فى القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل السارى عند انشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار اليها فى الفقرة السابقة » . وبناء على ذلك أصبحت أجرة هذه الفئة من الأماكن التى سبق أن خفضت بنسبة ١٥٪ بموجب المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ثم خفضت بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء الذى قرره القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تخفض تخفيضا جديدا ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ من الأجرة الحالية . والمقصود بالأجرة الحالية التى يحسب على أساسها التخفيض الجديد بنسبة ٢٠٪ الأجرة التى كان يدفعها المستأجر وقت صدور هذا القانون بعد تخفيض الـ ١٥٪ وخضم الضرائب التى تناولها الاعفاء . وقالت المذكرة الايضاحية فى هذا الشأن أن المشرع آثر أن يكون التخفيض الجديد بالنسبة الى القيمة الايجارية الحالية لسرعة احتسابها بدلا من الرجوع الى القيمة الايجارية الأصلية قبل سريان التخفيض المشار اليه فى القوانين السابقة .

وتطبيقا لذلك اذا كان المكان قد أنشئ سنة ١٩٥٠ مثلا وأجر بعشرة جنيهات شهريا وربطت عليه الضريبة الأصلية من أول يناير ١٩٥١ بواقع ٨٠ قرشا شهريا والضرائب الاضافية بواقع ٥٧ قرشا شهريا ، فان أجرته قد خفضت بموجب المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى ٨٥٠ قرشا شهريا وتخصم من هذه الأجرة قيمة الضرائب الأصلية والاضافية وقدرها ١٣٧ قرشا شهريا ( بافتراض أن المكان يشتمل على أربع غرف وأن متوسط أجرة الغرفة أقل من ٣ جنيه فيتمتع بالاعفاء من جميع الضرائب ) ، فتكون أجرته من أول يناير ١٩٦٢ الى آخر فبراير ١٩٦٥ مبلغ ٨٥٠ — ١٣٧ = ٧١٣ قرشا وتكون هذه الأجرة هى الأجرة الحالية فى مفهوم القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ التى تتخذ

أساسا للتخفيض الجديد الذى قضى به القانون الأخير فتخفض بمقدار ١٤٢ر٦ قرشا وتصبح الأجرة من أول مارس ١٩٦٥ قدرها ٧.١٣ - ١٤٣ر٦ = ٥٧٠ر٤ قرشا فقط (٤٢) .

ولا يغير من الأمر شيئا أن يكون ذلك المكان لم يسبق تأجيريه قبل فبراير ١٩٦٥ ، كأن يكون المالك قد شغله بنفسه أو بأحد أولاده منذ انشائه الى هذا التاريخ ؛ اذ يتعين عند تأجيريه بعد ذلك اخضاعه لجميع التخفيضات سالفه الذكر بعد تقدير أجرة مثله في سبتمبر ١٩٥٢ أى أنه يبدأ أولا بتقدير أجرة المثل في سبتمبر ١٩٥٢ ثم يخفض بنسبة ١٥٪ ثم تخصم الضرائب المربوطة عليه من الأجرة المخفضة ١٥٪ ثم يجرى تخفيض الباقي بعد ذلك بنسبة ٢٠٪ اعمالا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (٤٣) .

على أنه يلاحظ أن حكم القانون ١٩٦٥/٧ القاضى بتخفيض الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بنسبة ٢٠٪ إنما يسرى على أجور الأماكن التى خضعت للتخفيض الذى قرره تلك القوانين فحسب ، سواء كانت مؤجرة وقت صدور تلك القوانين أو ام تكن كما تقدم ، ولكنه لا يسرى على اجارات تلك الأماكن التى لا يسرى عليها التخفيض الذى قضت به تلك القوانين ، وهى الأماكن التى كانت

---

(٤٢) ويذهب البعض الى ان التخفيض المقرر بالقانون ١٩٦٥/٧ يجب اجراؤه قبل خصم الضرائب التى شملها الاعفاء بمقتضى القانون ١٩٦١/١٦٩ ( الدكتور محمد لبيب شنب فى عقد الايجار ص ٤٦ ) ، ولكن هذا الراى محل نظر لانه يخالف الترتيب الزمنى للقانونين ١٩٦١/١٦٩ و ١٩٦٥/٧ ويخالف نص هذا القانون الاخير الذى يقضى بتخفيض الاجور « الحالية » بنسبة ٢٠٪ ولان الاجور الحالية فى تاريخ بدء العمل به كانت قد استنزلت منها قيمة الضرائب التى شملها الاعفاء .

١٤٣١ فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ( ملف رقم ٢٠/١٥/٣٨ ) .

مؤجرة وقت صدور القانون الذى تدخل فى نطاق تطبيقه من حيث تاريخ انشائها لمدة أكثر من عشر سنوات وذلك طوال مدة سريان الاجارة المذكورة ( أنظر ما سيجىء فى نبذة ٦٦ ) •

ويؤيد ذلك ما ورد فى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٩٦٥/٧ من قولها : « ولتحقيق العدالة بين المستأجرين ممن خضعوا لأحكام قوانين خفض القيمة الايجارية المتعاقبة التى سنتها حكومة الثورة وبين المستأجرين الخاضعين لأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ والذين سيستفيدون من التخفيضات المقترحة ، رأى أن يستفيد المستأجرون الذين انطبقت عليهم أحكام قوانين خفض القيمة الايجارية أرقام ١٩٩/ ١٩٥٢ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ بتخفيض جديد قدره ٢٠٪ بالإضافة الى التخفيضات التى قررتها تلك القوانين ، على أن يكون التخفيض الثانى بالنسبة الى القيمة الايجارية الحالية لسرعة احتسابها بدلا من الرجوع الى القيمة الايجارية قبل سريان التخفيض المشار اليه فى القوانين السالفة الذكر » •

اذ يبين من ذلك قصد المشرع أن يطبق التخفيض الجديد على الأماكن التى سرى عليها التخفيض السابق ، وبما أن الأماكن التى كانت مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات لم يسر عليها التخفيض السابق ويمتتع سريانه عليها طوال مدة الاجارة المذكورة ، فلا يسرى عليها التخفيض الجديد الى أن تنتهى مدة تلك الاجارة الطويلة • وبانتهاء تلك المدة يسرى عليها كلا التخفيضين السابق والجديد •

وقد أثار تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ على هذه الطائفة من الأماكن خلافا فيما يتعلق بالمساكن المملوكة للدولة والقطاع العام ، فذهب رأى الى أنه لا يطبق عليها استنادا الى أنها مؤجرة من الدولة أو من شركات القطاع العام بأجور معتدلة لا تحتل تخفيضا ، وذهب رأى آخر الى انطباقه عليها متى كانت فى الأصل خاضعة بحسب تاريخ انشائها الى واحد من القوانين الثلاثة التى أشارت اليها المادة الأولى من القانون

١٩٦٥/٧ وهى القوانين ١٩٥٢/١٩٩ ، ١٩٥٨/٥٥ ، ١٩٦١/١٦٨ وبقطع النظر عما اذا كانت قد طبقت على أجرتها التخفيضات التى قضت بها هذه القوانين أم لا .

وقد أخذت بهذا رأى الأخير هتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قنات السويس ( ملف رقم ٣٨/١٥/٨ ) (٤٤) .

### ٦٣ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) —

(٤٤) وقد جاء فى هذه الفتوى قولها :

« من حيث ان نص المادة الاولى من القانون ١٩٦٥/٧ يقضى بأن تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للاماكن الخاضعة لاحكام الرسوم بالقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ والقانون ١٩٥٨/٥٥ والقانون ١٩٦١/١٦٨ ... الخ » ، الامر الذى يفهم منه ان المشرع قد ربط تخفيض الاجرة بأن يكون المكان خاضعا لاحكام التشريعات المشار اليها وهو معيار شكلى ، لجأ اليه المشرع لتحديد أماكن بعينها سبق تحديدها وتعريفها بواسطة تشريعات اصدرها .

« ومن حيث انه بالرجوع الى التشريعات المشار اليها يتضح انها تتناول الاماكن التى أنشئت ... الخ فهى تعبر عن محل التخفيض بقولها اجور الاماكن دون تفرقة بين الامكنة الا على أساس تاريخ انشائها ودون أن يكون هناك اعتبار خاص لمن قام بانشائها ، فهى تفعل ذلك فى شكل تعديل للتنظيم العام المتعلق بالاجرة والوارد أصلا فى القانون ١٩٤٧/١٢١ .

« ومن حيث ان المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٥٨/٥٥ قد تعرضت للوضع الذى نحن بصدد صراحة حيث قالت « ومع سياسة الاسكان الشعبية التى تقوم بها الهيئات العامة والتى تحدد لها ايجارا مخفضا يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد رأى أيضا سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها وتحقيقا لاهداف الحكومة من تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة ... الخ .

« لذلك فان هذه المساكن التى أنشئت من أول يناير ١٩٤٤ تخضع للقانون ١٩٦٥/٧ سواء تم تخفيض اجورها بالقوانين المشار اليها او بقرارات من المجالس المحلية ، ذلك أن تطبيق القانون السليم والنص الصريح فى المذكرات الايضاحية كان يقتضى اجراء التخفيض بموجب القوانين المشار اليها وبالنسب الواردة فيها ، وابتداء من التواريخ التى حددتها » .



عينت المادة ٥ مكررا ( ١ ) أجره قانونية للأماكن الداخلة في هذا القسم الثاني كما عينت المادة ٤ أجره قانونية للأماكن الداخلة في القسم الأول . وقد تقدم في نبذة ١٩ أن الأماكن المؤجرة مفروشة بمفروشات من مال مؤجرها وبأجرة واحدة للمكان والمفروشات معا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن عدا أحكام المادتين ٤ و ٥ مكررا ( ١ ) المتعلقة بتحديد أجره قانونية لا يصح تجاوزها ، وذلك تغليبا لأجرة المفروشات على أجره المكان . وقد أطرده القضاء على ذلك فيما يتعلق بأماكن القسم الأول . ولا مانع يمنع من اتباع ذلك بالنسبة الى الأماكن الداخلة في هذا القسم الثاني وفي سائر الأقسام الأخرى ، لأن هذا الاستثناء لم يؤسس على حكم المادة الرابعة حتى يقال بقصره على الأماكن التي تسرى عليها تلك المادة وهي أماكن القسم الأول دون غيرها ، وانما أسس على تغليب أجره المفروشات على أجره المكان . وهذه العلة تتوافر في تأجير جميع الأماكن أيا كان القسم الذي تدخل فيه بحسب أصلها ، أى سواء كانت تخضع في الأصل لحكم المادة ٤ أو لحكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) .

وقد تقدم في نبذة ١٩ أن المشرع قد وضع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، ولكن هذه القيود لم تتناول تحديد أجره هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين . غير أنه إذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا أياه خاليا ويؤجره من باطنه مفروشا ، كان للمؤجر الأصلي الحق في زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ ( المادة ٤٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ) .

٦٤ — اثبات أجره الأساس والأجرة الحالية — بالرغم من أن المادة ٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المتعلقة باثبات أجره الأساس والتكاليف الإضافية التي تدخل فيها — والتي تقدم أن القانون الجديد قد استبقى العمل بها ضمن الأحكام المحددة للأجرة بنص المادة ٩ منه — قد وردت مقصورة على الحالات التي تناولتها المادة الرابعة وهي أماكن القسم

الأول فقط ، وبالرغم من أن أماكن هذا القسم الثانى قد تولت تحديد أجرتها المادة ه مكررا ( ١ ) التى أضيفت بعد المادة الخامسة الأصلية بحيث أصبح سياق النصوص يجعل الحالات المشار إليها فى المادة ه مكررا غير داخلية فى حكم الاثبات الذى نصت عليه المادة ه الأصلية ، فإنه من المسلم أن حكم الاثبات واحد فى هذه الحالات وتلك ، لأن الحكم الذى ورد فى المادة ه الأصلية لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة يمكن تطبيقه دون حاجة الى الاستناد الى نص هذه المادة إذ أنه يتناول اثبات أجره جرى العمل على أساسها فى تاريخ معين وتكاليف إضافية يمكن تقويمها ، وكل ذلك من الوقائع القانونية التى يجوز اثباتها بكافة الطرق . فإن وجدت فى شأنها كتابة كانت لها الصدارة بين طرق الاثبات ، والا فلا مانع من اثباتها بسائر الطرق بما فى ذلك البيينة والقرائن .

أما اثبات الأجرة الحالية وزيادتها عن الأجرة القانونية ، فهذا أيضا يجوز اثباته بكافة الطرق بالرغم من أن محل الاثبات يعتبر عملا قانونيا هو العقد الحالى وشروطه ، وذلك لأن المراد اثباته هو أن العقد الحالى انطوى على احتيال على القانون ، وهذا يجوز وفقا للقواعد العامة فى الاثبات اثباته بكافة الطرق متى وجدت دلائل أو إمارات قوية ترجح صحة ادعاء التحايل ( راجع تفاصيل ذلك فى نبذة ٣٤ ونبذة ٤٦ ) .

وإذا ادعى المؤجر أن الأجرة التى نص عليها العقد هى أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة ١٥٪ وأنه لا يحق للمستأجر المطالبة بخفضها بهذه النسبة ، فإن ادعاءه ذلك فى دعوى التخفيض المرفوعة عليه يعتبر دفاعا جوهريا يتغير له وجه الرأى ، وبالتالي يتعين على محكمة الموضوع تمحيصه والفصل فيه والا كان حكمها معيبا بالقصور ومتعين البطلان (٤٥) .

## ٦٥ — جزاء اقتضاء المؤجر زيادة في الأجرة أو أى مبالغ اضافية

أخرى — تنطبق في هذه الحالة الجزاءات التى تقدمت الاشارة اليها في نبذة ٤٧ وما بعدها ، فيعاقب المؤجر الذى اقتضى زيادة في الأجرة بالعقوبات المقررة في المادة ١٦ من قانون سنة ١٩٤٧ معدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبالقرار بقانون الصادر في ٤ يناير ١٩٦٢ وبالمادة ٢٤ من القانون ١٣٦/١٩٨١ وهى الغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه ، ويعاقب المؤجر الذى يخالف أحكام التخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه ( المادة ٣ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ معدلة بالقانونين ١٣٦/١٩٨١ وهى من المواد التى استبقى العمل بها بموجب المادة ٩ من القانون الحالى ) .

وقد جعل المشرع في المادة ٧٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ عقوبة اقتضاء خلو رجل أو ما شابهه كإقتضاء مقدم ايجار أو غيره الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة . ويعفى من العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى ( المادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

ويكون الاتفاق على الأجرة الزائدة باطلا وفقا للمادة السادسة من قانون سنة ١٩٤٧ ويجوز للمستأجر أن يسترد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية . وكذلك كل اتفاق على دفع خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمين أكثر من أجرة شهرين أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، فانه يقع باطلا ويلزم رد ما دفع تنفيذا له ويستوجب العقوبات التى تقدم بيانها في نبذة ٤٧ . وتتقضى المحكمة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، ورد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتضى ( المادة ٢٥ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

ويكون الاتفاق على آجرة تجاوز الحد القانونى باطلا ولو حصل فى ضمن عقد صلح أريد به انتهاء نزاع على تحديد الأجرة ، فلا يقيـد المستأجر ولا يحول دون عودته الى المنازعة فى قانونية الأجرة (٤٦) .

٦٦ — استثناء مبانى هذه الفئة المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات . — تنص المادة ٥ مكررا ( ٣ ) من قانون سنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ على أن لا يسرى خفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . ومقتضى ذلك أن المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ الى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ لا يسرى عليها — اذا كانت مؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بعقود لمدة تزيد على عشر سنوات — خفض الأجرة بنسبة ١٥٪ ، فيستمر المستأجر فيها ملزما بالأجرة المسماة فى العقد دون تخفيض الى حد انتهاء مدة العقد (٤٧) . أما العقود التى

---

(٤٦) أنظر ما تقدم فى نبذة ٥٤ .

(٤٧) وكما لا يسرى هذا التخفيض على المستأجر المذكور طوال مدة اجارته ، كذلك لا يسرى عليه التخفيض الجديد الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ طالما أن مدة اجارته التى كانت سارية وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ لم تنته ، فيبقى تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ مثل تطبيق المرسوم بقانون ١٩٩/١٩٥٢ على آجرة هذه العين مرهونا بانقضاء مدة الاجارة التى كانت سارية وقت بدء العمل بالمرسوم بقانون آنف الذكر ، فاذا كانت العين التى أنشئت فيما بين سنة ١٩٤٤ و ١٩ سبتمبر ١٩٥٢ مؤجرة فى هذا التاريخ الاخير لمدة عشرين سنة ابتداء من أول يناير ١٩٥٠ مثلا ، فلا يسرى عليها أى من التخفيضين المذكورين الا ابتداء من أول يناير سنة ١٩٧٠ ، فتخفض آجرة سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ اعمالا للمرسوم بقانون ١٩٩/١٩٥٢ ثم تخفض بمقدار الاعفاءات الضريبية اذا كان ينطبق عليها حكم الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ثم يخفض الباقي من الاجرة بعد ذلك بنسبة ٢٠٪ اعمالا للقانون ١٩٦٥/٧ . ويلاحظ أن التخفيض بقدر الاعفاءات الضريبية يسرى ابتداء من تاريخ سريان القانون ١٩٦١/١٦٩ أى من أول يناير ١٩٦٢ حتى على هذه الفئة من الاماكن التى لم يسر عليها التخفيض الذى قضى به المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ بسبب تأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات لان أحكام القانون ١٦٩ سنة ١٩٦١ وردت بصيغة عامة مطلقة لم يرد عليها مثل الاستثناء المذكور . واذا اجر هذا المستأجر =



تبرم عن هذه الأماكن بعد ١٨/٩/١٩٥٢ ولو لمدة أكثر من عشر سنوات ، فلا يشملها الاستثناء (٤٨) ، ويسرى عليها تخفيض الـ ١٥٪ من أجره الأساس محسوبة على الوجه الذى تقدم ذكره ، أى على أساس أجرتها التى كانت متعاقدا عليها فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ أو أجره مثلها فى ذلك الشهر .

وحكمة ذلك أن المالك الذى شيد بناء بعد أول يناير ١٩٤٤ فى ظروف الغلاء المعروفة والذى أجره لمدة تزيد على عشر سنوات يفرض فيه أنه عول عند البناء على الأجرة المتفق عليها وأراد ضمانها طوال مدة العقد حتى يحصل من ذلك ما يجزى التكاليف الباهظة التى تحملها فى إنشاء البناء وأنه بدون ذلك ربما كان لا يقدم على البناء فى تلك الظروف، فمن العدل ألا يخل المشرع بالثقة المشروعة التى وضعها المالك فى النظم القانونية القائمة .

وقد يقال ان كل مالك أقام بناء بعد أول يناير ١٩٤٤ يمكن أن يصدق عليه ذلك ولو أنه لم يؤجر البناء لمثل هذه المدة الطويلة . غير أن القياس مع الفارق لأن الأول احتاط لنفسه وأراد أن يضمن أجره معينة

---

= العين المؤجرة كلها أو بعضها من باطنه لمدة تقل عن عشر سنوات ، فإن الاجارة من الباطن لا يشملها الاستثناء من التخفيض ، فثبت للمستأجر من الباطن الحق فى تخفيض الاجرة المتفق عليها بينه وبين المؤجر من الباطن ( فى هذا المعنى السنهاورى ج ٦ ص ٩٦٢ هامش ٣ ) ، على ألا تنقص الاجرة المخفضة عن الاجرة التى يلتزم بها المستأجر الاصلى .

(٤٨) فى هذا المعنى كامل بدوى ص ١٦١ نبذة ١٧٣ ، أنظر عكس ذلك السنهاورى ج ٦ ص ٩٦٢ ، والقطار ص ١١ و ١٢ ، نعمان جمعة ص ١٠٧ .

ويلاحظ على الراى العكسى انه يفتح للمؤجرين بابا للتخلص من التخفيض الذى قضى به القانون بل من كل تحديد للاجرة ، اذ يتيح لهم فرصة التأجير بأى أجره يرضى بها المستأجر بمجرد تحديدهم مدة العقد بأكثر من عشر سنوات ، فيكبلون المستأجرين بأجرة عالية وبمدة طويلة لا يكون لهم سبيل الى الفكك منها ، وظاهر أن هذا يخالف الحكمة التى دعت المشرع الى سن هذا الاستثناء .

لمدة عشر سنوات أو أكثر حتى يقوم بالبناء في تلك الظروف — وقد قبل أن يحرم نفسه من حق زيادة الأجرة خلال تلك المدة وفقا لقانون العرض والطلب — فلا ينبغي أن يضار بنقصها ، أما الثانى فقد قبل البناء استغلالا لماله وقبل التعرض لتقلبات الظروف الاقتصادية والنظم القانونية ، فلا يكون في تطبيق التشريع الصادر بخفض الأجرة عليه اخلال بثقته المشروعة .

فاذا انتهت تلك المدة الطويلة المتفق عليها ، كان للمستأجر اذا أراد البقاء في العين استنادا الى نص المادة الثانية من التشريع الاستثنائى أن يطالب بخفض الأجرة بنسبة ١٥٪ وفقا للمرسوم بقانون ١٩٩٠/ أن يطالب بخفض الأجرة بنسبة ١٥٪ وفقا للمرسوم بقانون ١٩٩٠/ ١٩٥٢ وبالتخفيضات الأخرى التى قضى بها القانون رقم ١٩٦٥/٧ والقانون رقم ١٩٦٩/١٦٩ الخاص بالإعفاءات الضريبية (٤٩) ، ومن باب أولى لا يكون للمؤجر حق في زيادة الأجرة بأى حال .

واذا أخلى هذا المستأجر العين وأجرها المؤجر الى مستأجر آخر ، كانت الاجارة الجديدة غير مستثناة من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) ووجب أن يتقيد المؤجر فيها بالأجرة السابقة مخفضة بنسبة ١٥٪ ، أى أنه لا يجوز له أن يتفق على أجرة أزيد من ذلك ، وان كان يجوز له أن يتفق على أجرة أقل (٥٠) .

---

(٤٩) في هذا المعنى ايضا السنهاورى ج ٦ ص ٩٦٢ ، قارن عكس ذلك المعمار ص ١١٢ .

(٥٠) في هذا المعنى السنهاورى ج ٦ ص ٩٦٢ ولكنه يذهب الى أن الاستثناء الخاص بالعقود المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات يستوى فيه أن تكون تلك العقود مبرمة قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩٠ لسنة ١٩٥٢ أو في أى وقت بعد صدوره ، بل يذهب الى حد القول بأنه يجوز للمؤجر أن يؤجر المكان الداخلى فى القسم الثانى بعد صدور المرسوم بقانون المذكور بأى أجرة شاء طالما أنه يبرم الاجارة لمدة تزيد على عشر سنوات . ونحن نرى بالعكس من ذلك أن هذا الاستثناء مقصور على العقود التى كانت مبرمة وقت صدور المرسوم بقانون المذكور لمدة تزيد على عشر سنوات لان النص ذكر عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات ، ولان لفظ =

٦٦ مكرر ( ١ ) — زيادة أجرة هذه الأماكن إذا كانت مؤجرة لأغراض غير السكنى ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا ( ٢ ) زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصصت نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم .

٦٦ مكررا ( ٢ ) — زيادة أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم التي تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن — تقدم في نبذة ٥٥ مكررا ( ١ ) أن المشرع قد نص في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على زيادة أجرة أماكن القسم الأول بنسبة ٤٠٠٪ إذا ما أجرت من الباطن مفروشة وبنسبة ٢٠٠٪ إذا ما اتفق مع المالك بعد صدور القانون المذكور على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى . وقد جعل المشرع زيادة الأجرة بالنسبة لهذا القسم الثانى من الأماكن فى الحاليتين المذكورتين بنسبة ٢٠٠٪ و ١٠٠٪ على التوالى .

وأخيرا نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ فى المادة ١٩ منه على تعميم هذه الزيادة الأخيرة التى تستحق للمالك بنسبة ١٠٠٪ فى حالة تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك .

---

= مبرمة يعنى العقود التى كان قد تم إبرامها فى ذلك الوقت ، ولأن القول بغير ذلك يؤدى الى اهدار حكمة التشريع إذ يسمح للمؤجر بالهرب لا من حكم التخفيض فحسب بل من حكم التحديد القانونى للأجرة أصلا . وحسبنا هذه النتيجة لاستبعاد الراى الذى يؤدى اليها ( أنظر فى المعنى الذى نقول به كامل بدوى نبذة ١٧٣ ص ١٥٠ ) .

ونص في كلا القانونين سالفى الذكر على أنه في حالة التأجير من  
الباطن مفروشا لجزء من المكان المؤجر أو تغيير الاستعمال جزئيا  
يستحق المالك نصف النسبة المقررة .

### المبحث الثالث .

#### الأماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٨

٦٧ — النصوص المتعلقة بهذه الأماكن — تقضى المادة ٥ مكررا  
( ٣ ) المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بأن لا يسرى خفض  
المشار اليه في المادتين السابقتين ( المادة ٥ مكررا ( ١ ) والمادة ٥ مكررا  
( ٢ ) على المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون ( الذى  
عمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ) .

وكان مقتضى هذا النص أن المباني التى بدئ فى انشائها بعد  
١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة الواردة فى  
المادة ٤ من قانون سنة ١٩٤٧ ولا أحكام خفض الأجرة بنسبة ١٥٪  
التي قررها قانون سنة ١٩٥٢ ، فبقيت أجرة هذه المباني حرة غير مقيدة ،  
أى انه كان يجوز للمؤجر والمستأجر أن يحدداها باتفاقهما دون تقييد  
فى ذلك بأى حد يفرضه القانون ، كما كانت الحال بالنسبة الى النوع  
السابق من الأماكن قبل صدور القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وبعبارة  
أخرى فقد كان المؤجر والمستأجر متى تعاقدوا على أجرة معينة لمكان من  
هذه الفئة يتقيد كل منهما بما اتفقا عليه طوال المدة التى يبقى فيها  
المستأجر شاغلا العين المؤجرة سواء بمقتضى العقد أو بمقتضى الامتداد  
الذى يقرره التشريع الاستثنائى ، وبالتالي لا يجوز للمؤجر طلب زيادة  
الأجرة ولو بعد انتهاء مدة العقد لأنه لا يجوز له فى هذه الحالة الأخيرة  
طلب الاخلاء ، فلا يجوز له طلب الزيادة حتى لا يتخذ من ذلك وسيلة  
لاجبار المستأجر على الاخلاء . ولا يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة



لا في أثناء مدة العقد ولا بعد انتهائها ، وان كان يجوز له في هذه الحالة الأخيرة اخلاء العين بارادته المنفردة وانهاء التزاماته قبل المؤجر •

على أنه متى أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء بارادته أو جبرا عنه بناء على حكم قضائي في الأحوال التي يجوز فيها ذلك ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة ، فلا يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة ، ويجوز اتفاهه مع المستأجر الجديد على أى أجرة مهما بلغت ، فيصبح مقيدا بهذه الأجرة طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة ، ما لم يصدر تشريع جديد يقضى بالخفض أو الزيادة (١) •

ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في يونيه ١٩٥٨ باضافة مادة جديدة الى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ برقم ٥ مكررا ( ٤ ) نصها كالآتى :

« ١ — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ •

« ٢ — والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل •

« ٣ — واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجييره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون •

« ٤ — وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة

إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده •

« ٥ — ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتي :

« أولا — المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون •

« ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » •

وقد نشر هذا القانون في العدد ١٤ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٢ يونيه ١٩٥٨ وعمل به من تاريخ نشره •

ولأن هذا القانون قد اقتصر على اضافة مادة جديدة الى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان تطبيقه كان يقتصر على الأماكن التي يسرى عليها هذا القانون الأخير وهي الأماكن الواقعة في الجهات المشار اليها في المادة الأولى منه والأماكن الواقعة في غير هذه الجهات متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية وفقا للمادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٢) ، وهو بعد صدور القانون الحالي رقم ١٩٧٧/٤٩ يقتصر تطبيقه على الأماكن الواقعة في الجهات المشار اليها في المادة الأولى منه ، وهي تطابق المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات عرضنا لها في نبذة • •

٦٨ — تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة — لا يشير تحديد

---

(٢) في هذا المعنى رأى للجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ •

الأماكن الداخلة في هذه الفئة صعوبة بالنسبة الى نوعين من الأماكن التي تسرى عليها قوانين ايجار الأماكن هما :

١ — الأماكن التي بدىء في انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وتم انشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ (٣) ، وهذه تدخل بطبيعة الحال في هذه الفئة ويسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٨ (٤) ولو لم يتم شغلها بالسكن قبل ذلك .

٢ — الأماكن التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ، ولو لم

---

(٣) وكذلك الأماكن القديمة التي ادخلت عليها في هذه الفترة تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأة حديثا ( مصر دائرة أولى ٣٠ يناير ١٩٦١ في القضية ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩ ) وقد جاء فيه أنه لما كان البناء موضوع النزاع أصلا شقة واحدة مكونة من خمس حجرات ، فأصبحت في أواخر سنة ١٩٥٧ بفعل المدعى شقتين منفصلتين ، وأدخل في الأولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثا في سنة ١٩٥٧ ، وتسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ومصر ( الدائرة ١٢ ) في ٣٠ أكتوبر ١٩٦٠ في القضية ١٧٧/١٩٦٠ ، ومصر ( الدائرة ١٣ ) في ١٤ مايو ١٩٦١ في القضية ٥١٥٣/١٩٥٩ .

أما التعديلات غير الجوهرية ، فلا تجعل العين في حكم المنشأة حديثا ولا تنقلها من سلطان القوانين السابقة الى سلطان القانون الحالي . وقد قضى طبقا لذلك بأن إقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ الى حجرة لا تعتبر تعديلات تجعلها في حكم المنشأة حديثا ( مصر الدائرة الثانية ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٤/١٩٦١ ) .

وأيضا مصر ( الدائرة ٩ ) ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ١/١٩٦٨ ، ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ٥٤٠٠ لسنة ١٩٦٦ .

وانظر ما تقدم في نبذة ٢٣ ونبذة ٥٧ وما سيجيء في النبذة التالية في الهامش ١٧ مكرر .

(٤) وهي تدخل في هذه الفئة ولو كان انشاؤها فوق مباني قديمة ثم انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ( في هذا المعنى مصر — الدائرة ٢ ) في ٢٣ نوفمبر ١٩٥٩ في القضية رقم ٢٧٣٤/١٩٥٩ . وحكم بأن استحداث هذه الأماكن بعد سبتمبر سنة ١٩٥٢ يمكن أن يثبت بالكشف الرسمي المستخرج من سجلات البلدية ( مصر الدائرة ١٣ في ٢٥ ديسمبر ١٩٥٨ في القضايا أرقام ٣٤١٤ و ٣٤١٥ و ٣٤١٦ لسنة ١٩٥٨ ) .

يتم انشاؤها الا بعد ذلك لأن المادة ٥ مكررا ( ٤ ) تنص في فقرتها الأخيرة على ألا يسرى التخفيض الذى قضى به قانون سنة ١٩٥٨ على المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المباني التى بدىء فى انشائها دون أن تتم قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ (٥) . وتملك المحكمة سلطة مطلقة فى تكوين عقيدتها عن حقيقة تاريخ انشاء المكان المؤجر من كافة العناصر المطروحة عليها ومن طريق الاستنتاج والاستقراء وكافة الممكنات العقلية (٦) .

وقد تقدم أن المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢

---

(٥) فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٧٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٨٦ — ٩٤ وقد جاء فيه أنه لا يغير من ذلك اعداد تلك الاماكن للسكنى قبل التاريخ المذكور أو بعده ، وايضا ٢٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤١ ق ، نقض جنائى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ وقد جاء فيه « ان المادة الخامسة مكررا (٤) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة اليه بالقانون ١٩٥٨/٥٥ والتي يسرى مفعولها اعتبارا من ١٢ يونيه ١٩٥٨ اذ نصت على أنه « ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى : ( أولا ) المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون . . . » ، فقد دلت وبمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها أن يدخل فى نطاق تطبيقها المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وسواء أعدت للسكنى قبل هذا التاريخ أو بعده ، وقارن عكس ذلك كامل بدوى نبذة ١٧٦ ص ١٥٦ ، والدائرة ١٥ فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية ٣٦٢ سنة ١٩٥٩ .

(٦) نقض جنائى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ .

فاذا اقتنعت المحكمة بأن المكان بدىء فى انشائه قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ بحيث يسرى عليه التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٥٨/٥٥ وادعى المالك أن الاجرة الواردة فى العقد قد روعى فيها هذا التخفيض ، سواء نص على ذلك فى العقد أو لم ينص ، تعين على المحكمة أن تحقق صحة هذا الادعاء حتى اذا ما اقتنعت بصحته رفضت إجراء التخفيض من جديد على الاجرة الواردة فى العقد ، والا اعتبرت الاجرة الواردة فى العقد اجرة غير مخفضة وأجرت عليها التخفيض القانونى ( نقض جنائى ١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٥٤ — ١١٨ ) .



ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ ، تدخل في الفئة الثانية أى التى يسرى عليها القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أى أن أجرتهما تخفض بنسبة ١٥٪ (٧) ، غير أن عبارة القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا (٤) على أن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ » ، وظاهر أن الأماكن تعتبر أنها قد أنشئت فى تاريخ معين بتمامها فى هذا التاريخ وبقطع النظر عن تاريخ البدء فى انشائها • وقد أراد المشرع أن يحدد كل شك فى هذا الشأن ، فنص فى الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ذاتها على أن « تعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » (٨) •

وبذلك أصبحت المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢

---

#### (٧) أنظر نبذة ٥٧ .

(٨) ويلاحظ أن نص هذه الفقرة الرابعة زائد لان عبارة الفقرة الاولى واضحة وضوحا كاميا ، وقد وجد مثلها فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وفسرت بالمعنى الذى أراد الشارع تأكيده بهذا النص ، فلم يكن ثبت محل لهذا التأكيد ، الا أن يكون الشارع قد لاحظ أن عبارة الفقرة الاولى تشمل بعض الأماكن التى سبق أن سرى عليها قانون سنة ١٩٥٢ فأراد أن يؤكد شمول القانون الجديد لهذا البعض . وهذا ما نستبعده .

وبقطع النظر عن ذلك فان نص الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا (٤) المشار اليه معيب لان عبارته تتسع لأكثر مما يمكن أن يكون المشرع قد قصد اليه ، ذلك أنها تقول ان الأماكن تعتبر منشأة فى ١٨/٩/١٩٥٢ اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى هذا التاريخ أو بعده . والمعنى الحرفى لهذه العبارة يفيد أنها تجعل جميع المباني التى كانت معدة للسكن فى ١٨/٩/١٩٥٢ خاضعة لقانون سنة ١٩٥٨ وللتخفيض الذى قضى به ، فى حين أنه من المسلم أن الأماكن التى أعدت للسكنى لغاية ١٧/٩/١٩٥٢ قد خضعت لقانون سنة ١٩٥٢ ولم يقصد مطلقا أن يشملها قانون سنة ١٩٥٨ . وكان يجب أن تعرف الفقرة الرابعة الأماكن المقصودة بها بأنها التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا منذ ١٨/٩/١٩٥٢ بدلا من قولها « فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » ، وقد روعى ذلك فى قانون سنة ١٩٦١ .

ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة في نطاق تطبيق كل من قانون سنة ١٩٥٢ القاضي بتخفيض ١٥٪ وقانون سنة ١٩٥٨ القاضي بتخفيض ٢٠٪ ، فهل قصد المشرع حقيقة بذلك أن يخص هذه الفئة من المباني دون غيرها بأن يسرى عليها كلا التخفيضين ، أى أن تتفرد هذه الفئة دون غيرها بأن تخفض بنسبة ٣٥٪ في حين أن ما سبقها لا يخفض الا بنسبة ١٥٪ وما تلاها لا يخفض الا بنسبة ٢٠٪ ، وبماذا يمكن أن يعلل ذلك ؟

ان المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة الدلالة على أن المقصود بهذا القانون انما هو تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، فالقانون الجديد صدر لتكملة التنظيم الذى وضعه القانون السابق أى لتخفيض أجور المباني التى لم يشملها تخفيض سنة ١٩٥٢ ، ولا يوجد ما يفيد من قريب أو بعيد قصد المشرع الجمع بين كلا التخفيضين القديم والجديد على أية فئة من فئات المباني • فلابد من التسليم بأن المشرع لم يقصد أن يخضع أجرة أى مبنى الا لأحد التخفيضين اما القديم بنسبة ١٥٪ واما الجديد بنسبة ٢٠٪ •

وازاء ازدواج النصوص ، أى ازاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضا بنسبة ١٥٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضا بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة اعمال قصد المشرع من حيث عدم اخضاع أى مبنى الا لأحد التخفيضين المذكورين ، فقد رأينا من قبل أنه يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، وأن رفع هذا التعارض يقتضى تطبيق القواعد العامة في هذا الشأن وهى تقضى بأنه اذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فان الجديد ينسخ السابق نسخا ضمنيا فيما تعارضا فيه • وبناء على ذلك يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا لقانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه

على المباني التي بدىء في إنشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ • فيقف ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المباني ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ (٩) •

وقد أيدنا فى هذا الرأى أكثر الشراح وسارت عليه أغلبية الأحكام (١٠) •

(٩) ويلاحظ أن الفرق بين القانونين لا يقتصر على الفرق فى نسبة التخفيض ( ١٥٪ أو ٢٠٪ ) • وإنما يمتد أيضا الى تعيين اجرة الأساس التى يسرى عليها التخفيض بالنسبة المقررة ، فهى فى قانون سنة ١٩٥٢ اجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أو اجرة المثل فى ذلك الشهر ، وفى قانون سنة ١٩٥٨ اجرة شهر يونيه ١٩٥٨ ، أو اجرة المثل فى ذلك الشهر • فإذا كان هناك عقد سار من سبتمبر ١٩٥٢ الى يونيه ١٩٥٨ دون تغيير فى الاجرة المسماة فيه فتكون هذه الاجرة هى الأساس بالنسبة التى تطبق كل من القانونين • فتخفيض بنسبة ١٥٪ من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ الى آخر يونيه ١٩٥٨ ثم ترفع نسبة التخفيض الى ٢٠٪ ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ •

أما اذا كانت العين غير مؤجرة فى ١٨/٩/١٩٥٢ فتكون اجرة الأساس فيما يتعلق بها بالنسبة الى الفترة السابقة على أول يوليه ١٩٥٨ هى أجرتها أو اجرة مثلها فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ • ويجرى عليها التخفيض بنسبة ١٥٪ ، وتصبح هذه الاجرة ذاتها هى اجرة الأساس الفعلية فى يونيه ١٩٥٨ فترفع نسبة التخفيض فيها الى ٢٠٪ •

وإذا لم يسبق تأجير العين قبل أول يوليه ١٩٥٨ ، فلا محل لتعيين اجرة الأساس الخاصة بها بالنسبة للمدة السابقة ، وتعين اجرة الأساس التى تحكم أجرتها فى العقد الجديد باجرة المثل فى شهر يونيه ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ •

(١٠) انظر السنهورى ج ٦ ص ٩٦٤ ، محمد لبيب شنب فى شرح عقد الايجار نبذة ٥٥ ص ٧٢ ، عبد الناصر العطار ص ١١٨ ، نعمان جمعة ص ١١١ ، مصر ( الدائرة ٥١ ) بتاريخ ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ فى القضية رقم ٥٢٠٧ سنة ١٩٥٩ ( المرفوعة من الدكتور أحمد حشمت أبو ستيت ضد عبد المجيد اسماعيل بركات ) والقضايا المضمونة لها رقم ٢٣٧٣ و ٣١٤٧ و ٢٥٦١ و ١٤٤٤٠ وقد جاء فيه انه لا خلاف بين الطرفين فى أن عمارة المدعى عليه قد بدىء فى إنشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ • وأنها لم تصبح معدة للسكن الا =

= بعد ذلك ، وحيث ان المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ نصت على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الاجور الحالية للاماكن التى أنشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف للاماكن التى أنشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ ، فعرفتها بأنها المباني التى يكون قد انتهى ابناء فيها وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده . وطبق لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على جميع الاماكن التى تم انشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بدىء فى انشائها قبل هذا التاريخ ، الا انه لما كان القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نص فى المادة ٥ مكررا ( ١ ) المضافة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تخفض بنسبة ١٥٪ الاجور الحالية للاماكن التى أنشئت منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر اكتوبر سنة ١٩٥٢ » كما نصت المادة ٥ مكررا ( ٣ ) « لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى :

« أولا — المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون . . . » . ويؤخذ من النص الأخير بطريق مفهوم المخالفة أن حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) يسرى على المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك .

وبين مما تقدم ان المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم يتم انشاؤها الا بعد هذا التاريخ يشملها فى الظاهر كل من القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ويسرى عليها كلا التخفيضين وتنفرد بذلك هذه المباني ومنها عمارة المدعى بتخفيض مزدوج مع أن ارادة المشرع واضحة فى المذكرة الايضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى أنه لم يقصد بالتخفيض الا منع المغالة فى طلب الاجور المرتفعة عن الاماكن التى بقى تقدير اجرتها متروكا لارادة الملاك وحدهم ولوحظ فيها المغالة التى جاوزت حد التخفيض الذى سبق اقراره بالنسبة للمباني التى خضعت لاحكام القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ومن ثم فان المشرع لم يقصد باصداره القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الى تطبيق احكامه على المباني التى تكون قد خضعت للتخفيض الذى قرره القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

وحيث أنه ترتيبا على ما تقدم يتعين الرجوع الى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتعلق بهذه الطائفة من الاماكن ، وتقضى هذه القواعد بأن الأصل فى نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق وقد يكون النسخ ضمنيا . وللنسخ الضمنى صورتان ، فاما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضا تاما مع نص فى التشريع القديم ، وفى هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التى يتحقق فيها التعارض . واما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيميا كاملا وضعا من الاوضاع تعرض له تشريع سابق وفى هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخا جملة وتفصيلا ولو انتفى التعارض بين بعض نصوص هذا التشريع ونصوص =



= التشريع الذى تلاه ( مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدنى الجزء الاول — مذكرة المشروع التمهيدى للمادة ٢ من القانون المدنى ص ١٩٦ ) .

وبمقتضى تطبيق القواعد سالفه الذكر يتعين ان يطبق على هذه الطائفة من الاماكن التخفيض بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيه ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يوليه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الاجرة المتفق عليها فى العقد أو اجرة المثل فى اكتوبر سنة ١٩٥٢ اذا لم يكن قد سبق تأجير المكان .

وحيث ان اماكن النزاع موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تأجيرها فى اكتوبر سنة ١٩٥٢ ومن ثم يتعين للفصل فى النزاع المطروح تقدير اجرة المثل لهذه الاماكن فى اكتوبر سنة ١٩٥٢ مخفضا بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيه سنة ١٩٥٨ ومخفضا بنسبة ٢٠ ٪ من اول يوليه سنة ١٩٥٨ وترى المحكمة تحقيق ما تقدم بنذب خبير للقيام بالمهمة المدرجة بمنطوق الحكم .

وايضا مصر الدائرة الثانية فى ٢٧ يونيه ١٩٦٠ فى القضية رقم ٢١٠٦ سنة ١٩٦٠ ومصر الدائرة ٥٠ فى ٢٩ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ ( المرفوعة من الدكتور يوسف فهيم سليمان وآخرين ضد الاستاذ يوسف صلاح الدين المحامى ) وقد جاء فيه « ان المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ تدخل فى الفئة الثانية اى التى يسرى عليها القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أى ان اجرتها تخفض بنسبة ١٥ ٪ ، غير ان عبارة القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شملتها ايضا حيث نصت الفقرة الاولى من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) على ان تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ سبتمبر ١٩٥٢ ، وظاهر ان الاماكن تعتبر انها انشئت فى تاريخ معين بتمامها فى هذا التاريخ وبغض النظر عن تاريخ البدء فى انشائها . وقد اراد المشرع ان يحدد كل شك فى هذا الشأن ، فنص فى الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكرر ( ٤ ) ذاتها على ان تعتبر الاماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده . وبذلك أصبحت المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة فى نطاق تطبيق كل من قانون سنة ١٩٥٢ القاضى بتخفيض ١٥ ٪ وقانون سنة ١٩٥٨ القاضى بتخفيض ٢٠ ٪ ، فهل قصد المشرع حقيقة بذلك ان يخص هذه الفئة من المباني دون غيرها بأن يسرى عليها كلا التخفيضين ؟ وازاء ازدواج النصوص اى آراء وقوع هذه الفئة من الاماكن تحت نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الاماكن تخفيضا بنسبة ١٥ ٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضا بنسبة ٢٠ ٪ ، ولضرورة اعمال قصد المشرع من حيث عدم اخضاع أى مبنى الا الى أحد التخفيضين ينعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقتضى رفع هذا التعارض تطبيق القواعد العامة فى هذا الشأن ، وهى تقضى بأنه اذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فان الجديد ينسخ السابق نسخا ضمنيا فيها تعارضا =

غير أن هناك بخلاف ذلك رأيين آخرين في هذا الشأن :

الأول يغلب نص الفقرة ٤ من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) التي عرفت الأماكن التي تعتبر منشأة منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ — وهي التي أضيفت بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ — على دلالة المفهوم المخالف المستفاد من المادة ٥ مكررا ( ٣ أولا ) وهي التي أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ ، ويذهب بناء على ذلك إلى أن المكان الذي بدأ انشاؤه قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم يتم إلا منذ هذا التاريخ يدخل في أماكن القسم الثالث دون أماكن القسم الثاني ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض إلى آخر يونيو ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول يونيو سنة ١٩٥٨ ( ١١ ) .

== فيه . وبناء عليه يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا لقانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه على المباني التي بدىء في انشائها قبل سنة ١٩٥٢ ولم تتم إلا بعد هذا التاريخ ، فيقف ابتداء من ١٢ يونيو ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المباني ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد أي أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذي كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ » .

وأيضا الفيوم الابتدائية ( الدائرة الرابعة ) ١٤ نوفمبر ١٩٦٧ في القضية رقم ٢٢ سنة ١٩٦٧ مدنى كلى وقد جاء فيه أن الفقه والقضاء قد استقرا أمام هذه النصوص المتعارضة على أن يجعل المكان خاضعا لاحكام القانون ١٩٩/١٩٥٢ فتخفض أجرته بنسبة ١٥٪ إلى آخر شهر يونيو ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ أعمالا للقانون ٥٥/١٩٥٨ ابتداء من أول يولييه ١٩٥٨ ، أما إذا كان المكان قد انشئ وأعد للاستغلال بالفعل قبل ١٨/٩/١٩٥٢ فإنه يندرج تحت نصوص المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ ويخرج عن نطاق تطبيق القانون ٥٥/١٩٥٨ . وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٦٠٨ سنة ٩٢ ق .

( ١١ ) كامل محمد بدوى نبذة ١٧٠ ص ١٤٩ و ١٥٠ ، والاحكام التي أشار إليها السنهوري ج ٦ في هامش ص ٩٦٦ ويضاف إليها مصر ( الدائرة ١٣ برئاسة القاضي رمسيس مرقس منصور ) ٢٨ أكتوبر ١٩٦٢ في القضية رقم ١٦٠٨ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه « انه لا يصح الاخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولا من المادة ٥ مكررا والقول بما يقول به الراى الآخر الذى تطرحه المحكمة بحق أن القانون ١٩٩/١٩٥٢ يسرى على المباني التى بدىء =

ويلاحظ على هذا الرأي أنه يهدر مفهوم المخالفة المستفاد من نص المادة ٥ مكررا ( ٣ ) ، وهو حكم قانوني تضمنه ذلك النص وواجب التطبيق كمفهوم العبارة تماما . وقد اعتبر فعلا كذلك منذ صدور المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ وطبق فعلا على الأماكن المذكورة وخففت أجرتها فعلا بنسبة ١٥٪ منذ صدور ذلك المرسوم بقانون ، فمن غير المعقول اهدار هذا الحكم والغاء ما تم من تطبيقه خلال ست سنوات ، دون سند أو نص قانوني جديد يقرر ذلك .

والرأي الثاني ، على العكس من الرأي السابق ، يذهب الى أن الأماكن التي نحن بصددتها تدخل في القسم الثاني دون القسم الثالث ، باعتبار أنها منذ صدور القانون ١٩٥٢/١٩٩ مسلم بدخولها في القسم الثاني وقد خضعت بالفعل للتخفيض الذي قضى به القانون المذكور ( أو يجب على الأقل أن تخضع له ) ، وأن ارادة المشرع واضحة في عدم

---

= في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ اذ شرط الأخذ بمفهوم المخالفة أن لا يصطدم هذا المفهوم المخالف بنص آخر ، يضاف الى ذلك أن نص المادة ٥ مكررا يقضى بتخفيض الاجور السارية وقت العمل بالقانون فكيف يكون للبناء الذي لم يتم انشاؤه اجرة سارية ؟ » .

ونحن لا نرى أين وجد الحكم المذكور النص الذي اصطدم به المفهوم المخالف لنص الفقرة ( أولا ) من المادة ٥ مكررا المضافة بالقانون ١٩٥٢/١٩٩ وقت صدور هذا النص الاخير حيث ان التعارض لم يوجد الا بعد ذلك بأكثر من خمس سنوات بصدور القانون ١٩٥٨/٥٥ . أما قبل ذلك فلم يكن المفهوم المخالف للمادة ٥ مكررا يصطدم بأي نص ، ومن المسلم أن التعارض الذي يمنع من الأخذ بالمفهوم المخالف إنما هو التعارض الذي يقوم بين هذا المفهوم وبين نص آخر في صلب القانون ذاته ، أما اذا وجد هذا التعارض بينه وبين قانون آخر لاحق له كما هي الحال بين المفهوم المخالف لنص المادة ٥ مكررا (٣) المضافة بقانون سنة ١٩٥٢ ونص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ فإنه لا يمنع من الأخذ بالمفهوم المخالف ، على أن يلجأ في رفع التعارض بينه وبين النص الجديد الى قواعد التفسير . وكذلك الاعتراض المستند الى نص المادة ٥ مكررا ( ٢ ) على تخفيض الاجور السارية وقت العمل بالقانون مردود بأن القانون نفسه نص في المادة ٥ مكررا ( ٢ ) على أن تكون الاجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس اجرة المثل عند العمل بهذا القانون .

اخضاع المكان الواحد للتخفيضين الذين تقررا بقانونى ١٩٥٢ و ١٩٥٨ وقصر تخفيض سنة ١٩٥٨ على الأماكن التى لم يسر عليها تخفيض سنة ١٩٥٢ ، ومؤدى ذلك خضوع هذه الأماكن للتخفيض بنسبة ١٥ ٪ من أجره سبتمبر سنة ١٩٥٢ وعدم خضوعها لتخفيض الـ ٢٠ ٪ من أجره يوليه سنة ١٩٥٨ (١٢) .

ومن الأحكام التى ذهبت هذا المذهب ما قضى برفض الدعوى فحسب أى برفض التخفيض المطلوب طبقا لقانون سنة ١٩٥٨ . دون بحث ما اذا كان المكان طبق عليه تخفيض سنة ١٩٥٢ أم لا (١٣) : ومنها ما رفض تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ وانتقل من ذلك الى البحث فيما اذا كان تخفيض سنة ١٩٥٢ قد طبق على هذا المكان أم لا ، ليعنى على ذلك رفض الدعوى فى حالة الإيجاب أو الحكم بالتخفيض طبقا لقانون سنة ١٩٥٢ فى حالة السلب (١٤) .

ويلاحظ على هذا الرأى أنه يهدر نص الفقرة ٤ من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ اهدارا تاما بمقولة أن نصها معيب ، ولكن هذه الحجة لا تكفى لإهدار النص واستبعاده ، وغاية الأمر أنها توجب الالتجاء الى تفسيره بتقريبه من النصوص الأخرى الصادرة معه ، ومن بينها نص الفقرة الأولى من المادة ذاتها التى تنص على أن « تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجره المستحقة عن شهر يوليه ١٩٥٨ » ، فإن هذه العبارة واضحة فى سريان التخفيض على كل ما تم انشاؤه

---

(١٢) مصر ( الدائرة ٤ ) فى ١٣ ديسمبر ١٩٥٨ فى القضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ ( الاستاذ هنرى نصيف المصرى وآخرين ) .

(١٣) مصر ( الدائرة ١٩ ) فى ٢٦ أبريل ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ .

(١٤) مصر ( الدائرة ٥٠ ) فى ٢٩ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٥٨ .



قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ، وواردة في صيغة مطلقة تشمل ما بدىء في انشائه قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وما بدىء في انشائه بعد التاريخ المذكور ، فيبقى بعد ذلك أن الأماكن التي بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعده تقع تحت حكم قانون سنة ١٩٥٨ القاضي بتخفيض الأجرة بنسبة ٢٠٪ ، مع دخولها من قبل تحت حكم قانون ١٩٥٢ القاضي بتخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ ، ويبقى أيضا أن نية المشرع واضحة من الأعمال التحضيرية في عدم الجمع بين التخفيضين بالنسبة لأي مكان مؤجر ، الأمر الذي يستتبع عدم جواز الجمع بين تطبيق القانونين على مكان واحد ، ويكشف عن عيب في القانون الجديد من حيث تداخله فيما خضع لنص القانون السابق وتعارضه مع نصه ، مما يقتضى الالتجاء مرة أخرى الى طريق التفسير لرفع هذا التعارض والتوفيق بين سلطان القانونين ، وذلك باعتبار الأماكن التي نحن بصددنا داخلة بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ في القسم الثانى الذى تحدد أجرته على أساس أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ طالما بقيت داخلة في القسم الثانى وحده بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ أى لغاية شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، واعتبار قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا ضمنا لقانون سنة ١٩٥٢ في شأن هذه الأماكن بالذات وناقلا اياها — بمجرد صدوره — من القسم الثانى الذى كانت داخلة فيه بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ الى القسم الثالث الذى يسرى عليه قانون سنة ١٩٥٨ وتحدد أجرته على أساس أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ويمكن تعليل ذلك بأن هذه الطائفة من الأماكن هي أقرب الى ما بدىء في انشائه بعد ١٨/٩/١٩٥٢ منها الى ما بدىء في انشائه في أوائل سنة ١٩٤٤ والسنوات التالية لها ، ويكون هذا التفسير مؤديا الى مساواتها بالأولى لا بالثالثة.

ولا يصح الاعتراض على هذا الحل — كما ذهب الى ذلك حكم ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٩ المشار اليه في الهامش — بأن من شأنه ، مع نص قانون سنة ١٩٥٨ على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية وتعريفه المقصود بالأجرة الحالية بأنها الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال

سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ( وهي في حالتنا الأجرة الأصلية المتفق عليها في العقد مخفضة بنسبة ١٥٪ ) ، أن يؤدي الى الجمع بين التخفيضين ، ذلك الجمع المسلم بوجوب تفساديه لأنه لم يخطر ببال المشرع ، بل الثابت أن ارادة المشرع كانت متجهة الى عدمه ، لا يصح الاعتراض بذلك اذ يمكن رده بأن عبارة « الأجرة الحالية » الواردة في الفقرة الأولى وتعريف المشرع اياها في الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) لم ينظر فيها الا الى الحالة العادية الغالبة وهي الحالة التي لا يكون فيها المكان المؤجر قد سبق خضوعه الى التخفيض القانوني المبذول تقرر في سنة ١٩٥٢ ، أما الحالة الشاذة التي نحن بصددنا والتي نشأت من وقوع هذه الطائفة من الأماكن تحت مدلول نص كلا القانونين المتعاقبين ، فلم تكن ملحوظة عند النص في قانون سنة ١٩٥٨ على خفض الأجرة الحالية وعلى تعريف المقصود بهذه الأجرة .

ولذلك فان هذا التعريف لم يقصد به الا الأجرة المتفق عليها في العقد أو التي خفضت بعد العقد باتفاق الطرفين . أما الأجرة المخفضة بموجب قانون سنة ١٩٥٢ فلم تكن هي المقصودة بتعريف الأجرة الحالية، واذن يتعين اذا أريد خفض أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ عملا بقانون سنة ١٩٥٨ أن تعتبر الأجرة المتفق عليها في العقد أساسا لهذا التخفيض الجديد ابتداء من أول يولييه سنة ١٩٥٨ .

على أننا نعترف بأن هذا الحل وأي حل آخر يمكن التفكير فيه في ظل النصوص الحالية ان هي الا حلول اضطرارية يلجئنا اليها — نحن وغيرنا من رجال القانون — عيب الصياغة الذي جعل قانون سنة ١٩٥٨ يشمل بحكمه فئة من المباني شملها قانون سنة ١٩٥٢ ، ولكننا نرى أن الحل الذي نقول به هو — مع كل ما يمكن أن يوجه اليه من اعتراض — أقرب الحلول الى احترام النصوص القانونية الصريحة وأدناها الى تحقيق العدالة عند تطبيق هذه النصوص بل وربما كان هو الوحيد الذي

يوفق بين هذين الهدفين ، لأن مذهب القائلين بدخول هذه الطائفة من الأماكن في القسم الثانى فقط وخضوعها لتخفيض ١٥٪ من أجرة سبتمبر سنة ١٩٥٢ يؤدى الى اهدار النصوص الصريحة التى وردت فى قانون سنة ١٩٥٨ شاملة هذه الطائفة من الأماكن ، ولأن المذهب القائل بخضوع هذه الأماكن لتخفيض ٢٠٪ من أجرة يونيه ١٩٥٨ فقط تطبيقا للقانون ١٩٥٨/٥٥ يؤدى الى اهدار نصوص قانون سنة ١٩٥٢ التى سرت وطُبقت فعلا على هذه الأماكن حتى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولأن الرأى الذى قد يؤدى إليه ظاهر النصوص بتطبيق قانون سنة ١٩٥٨ على هذه الأماكن فوق ما سبق تطبيقه عليها من تخفيض بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ من شأنه أن يلحق بأصحاب هذه الأماكن ظلما فادحا ويضعهم فى مركز شاذ دون سائر أصحاب الأماكن المؤجرة ما كان المشرع ليقره بأى حال لو خطر بباله أن تطبيق النصوص سيؤدى إليه .

ولذلك اقترحنا علاجاً لهذا الوضع أن يتدخل المشرع بتعديل قانون سنة ١٩٥٨ تعديلا بسيطا يزيل عنه هذا العيب ويجعل تطبيقه سهلا لا يثير خلافا ، وذلك بأن يستبدل بعبارة « الأماكن التى أنشئت منذ ١٨/٩/١٩٥٢ » الواردة فى الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) عبارة « الأماكن التى تم انشاؤها بعد ١٨/٩/١٩٥٢ » وأن تحذف عبارة الفقرة الرابعة من تلك المادة حذفاً بلا مقابل حيث تصبح عبارة الفقرة الأولى بعد تعديلها فى غنى عن كل تفسير أو تعريف . وإذا أريد الإبقاء على الفقرة الرابعة المذكورة فليكن تعديلها بتغيير نهايتها فقط باستبدال عبارة « ١٨/٩/١٩٥٢ » بعبارة « فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » فيصبح نصها المعدل على الوجه الآتى :

« وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى بعد ١٨/٩/١٩٥٢ » .

وفى انتظار تدخل المشرع لاجراء هذا التعديل عرض الأمر على

محكمة النقض ، فأخذت فيه بالرأى الذى نادينا به ودافعنا عنه طوال السنين الماضية منذ صدور القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ ، فقررت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٤٠ ق (١٥) أن الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وتم انشاؤها بعد ذلك وقبل صدور القانون ١٩٥٨/٥٥ تخضع أولا للقانون ١٩٥٢/١٩٩ ثم تخضع للقانون ١٩٥٨/٥٥ ابتداء من تاريخ العمل به ، فترفع نسبة التخفيض فيها الى ٢٠٪ ، وقالت فى ذلك « ان مؤدى ما تنص عليه المادة ٥ مكررا ( ٤ ) من قانون ايجار الأماكن المضاهة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ أن يشمل نطاق تطبيقها — اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون وهو ١٢ يونيه ١٩٥٨ — تلك الفئة من المباني التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ وكذلك القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ ، واذا كانت المذكرة الايضاحية للقانون الأخير واضحة الدلالة فى أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين ، فان هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ بتخفيض أجرتها بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه ١٩٥٨ ، ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨ اعمالا للقانون ١٩٥٨/٥٥ (١٦) .

غير أنه يلاحظ أن المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ يقضى بخفض أجره سبتمبر ١٩٥٢ أو أجره المثل فى ذلك الشهر بنسبة ١٥٪ ، وان القانون ١٩٥٨/٥٥ يجعل أجره الأساس التى يسرى عليها التخفيض

---

(١٥) مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ .  
(١٦) وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ ، ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، ٢٨ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠١ سنة ٤٦ ق .



بنسبة ٢٠٪ هي أجره شهر يونيه ١٩٥٨ أو أجره المثل في ذلك الشهر ، فلا يكفى رفع نسبة التخفيض من ١٥ الى ٢٠٪ ابتداء من أجره شهر يوليه ١٩٥٨ اذا كانت أجره المثل في يونيه ١٩٥٨ تزيد على أجره المثل في سبتمبر ١٩٥٢ ، بل يتعين في هذه الحالة البحث عن أجره المثل في يونيه ١٩٥٨ واجراء التخفيض عليها بنسبة ٢٠٪ دون الاكتفاء برفع نسبة التخفيض من ١٥ الى ٢٠٪ من أجره سبتمبر ١٩٥٢ ولو كانت هذه الأجره الأخيرة ثابتة لأنها لا يصح اعتبارها هي ذاتها أجره يونيه ١٩٥٨ الا اذا قام الدليل على ذلك .

كذلك لا يكفى أن يطبق الحكم القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ بتخفيض الأجره المعمول بها وقت صدوره بنسبة ٢٠٪ دون مراعاة لانطباق المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ على العين المؤجره في الفترة السابقة عليه . فاذا ترتب على خطئه هذا أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة ما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه انهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ وأن الأجره المبينة في العقد مخفضة فعلا بمقدار ١٥٪ عن أجره المثل في شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهري قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأي في الدعوى ، وكان لا يشفع لتبرير قضاء الحكم قوله انه ثبت لديه أن هذا المرسوم بقانون الأخير لم يطبق فعلا : لأن هذه العبارة المرسله لا يبين منها كيفية وصوله الى هذه النتيجة ولا توضح أسانيد الترجيح لأدلة نفى حصول التخفيض بالفعل ، فانه يكون قاصر البيان علاوة على الخطأ في تطبيقه القانون (١٧)

٦٩ — حكم أجره هذه الأماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ — كان حكم أجره هذه الطائفة من الأماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ حكم أجره الطائفة

السابقة حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ (١٧ مكرر) ، أى أنه لم يكن يسرى عليها حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا حكم المادتين ٥ مكررا (١) و ٥ مكررا (٢) المضافتين بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ (١٨) ، فكانت هذه الأجرة يحددها اتفاق الطرفين دون قيد أو حد إلا ما يفرضه عليها القانون الاقتصادى ، قانون العرض والطلب .

وكان العاقدان متى تم الاتفاق بينهما على أجرة معينة ، يلتزم بها كل منهما طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده الامتداد الاتفاقى أو مدة تجديده تجديدا جبريا أو ضمنيا أو مدة الامتداد القانونى الذى تقضى به أحكام القانون المدنى (١٨ مكرر) .

---

(١٧ مكرر) وكما تقدم بمناسبة الطائفة الثانية من الأماكن فى نبذة ٥٧ ، فإنه إذا كان المكان داخلا أصلا فى القسم الثانى ثم أدخلت عليه أو على جزء منه تغييرات جوهرية تجعله فى حكم المنشأ بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فإن أجرته تكون حرة منذ انشائه الى حين صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ يسرى عليه هذا القانون وتخفيض أجرته بنسبة ٢٠ ٪ ، وتطبيقا لذلك حكم بأنه إذا كان المكان أصلا شقة واحدة ، مكونة من خمس حجرات ، ثم أدخلت عليه بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ واقامة حوائط ، لمقسمة الشقة الى شقتين منفصلتين ، فإن هذه التعديلات تعتبر جوهرية . وإذا تمت بعد ١٨/٩/١٩٥٢ ، فإن هاتين الشقتين تدخلان فى القسم الثانى ويسرى عليهما قانون سنة ١٩٥٨ ، مصر ( الدائرة الاولى ) ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٠٨٩ سنة ١٩٥٩ ، وبالعكس من ذلك حكم بأن اقامة حائط فصل شقة النزاع عن غيرها وتحويل المطبخ الى حجرة لا يعتبر تعديلات جوهرية تجعل الشقة فى حكم المبنى المنشأ حديثا ( مصر الدائرة الثانية ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٤ سنة ١٩٦١ ) .

(١٨) وذلك فيما عدا الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك ، حيث تقدم فى النبذة السابقة أنها خضعت منذ تمام انشائها الى قانون سنة ١٩٥٢ ثم منذ أول يولييه ١٩٥٨ الى قانون سنة ١٩٥٨ ، فلم تكن أجرتها حرة فى الفترة ما بين أول أكتوبر ١٩٥٢ وأول يولييه ١٩٥٨ .

(١٨ مكرر) أنظر مؤلفنا فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ وما بعدها .

وقد ثار البحث فيما اذا كان تقيد المؤجر بالأجرة المتفق عليها لمكان مما يدخل في هذه الطائفة يقف عند حد المدة المذكورة آنفا فحسب ، أم يستمر أيضا طوال مدة بقاء المستأجر في العين المؤجرة اذا بقى فيها بعد انقضاء المدة المشار اليها فيما تقدم وبناء على الامتداد القانوني الذي يقرره التشريع الخاص ، وبعبارة أخرى أكان يحق للمؤجر أن يسترد حريته في تحديد الأجرة من جديد ، بمجرد انتهاء مدة العقد الأصلية أو المجددة أو الممتدة وفقا للقواعد العامة ، فيفرض على المستأجر الذي يبقى شاغلا العين بمقتضى التشريع الخاص رفع الأجرة ؟

كان القول بالإيجاب هو الذي يتبادر الى الذهن ، وذلك لخلو القانون من كل نص مقيد لأجرة هذه الأماكن .

غير أنه بامعان النظر يتضح أن هذه الأماكن خاضعة لجميع أحكام التشريع الخاص فيما عدا تحديد الأجرة فقط ، واذن فهي كانت خاضعة للحكم الذي يمنع المؤجر من طلب الاخلاء ولو انتهت مدة العقد الا اذا كان ذلك لأحد المسوغات التي نص عليها القانون ، وبالتالي فقد كان من حق المستأجر البقاء في العين بعد انتهاء مدة عقده والى حين صدور تشريع آخر يسلبه هذا الحق . وليس يتفق مع حق المستأجر هذا أن يسترد المؤجر عند نهاية مدة العقد حريته في زيادة الأجرة الى أى حد يشاء اذ يكون ذلك سلاحا في يده يستطيع به ارغام المستأجر على اخلاء العين المؤجرة خلافا للحكمة المقصودة من التشريع الخاص ، فيتعين القول — ابقاء على حق المستأجر في البقاء في العين المؤجرة — بأن المؤجر يتقيد بالأجرة التي اتفق عليها عند التأجير طوال المدة التي يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة بموجب أحكام التشريع الخاص ولا يجوز له طلب زيادتها الا اذا وجد مسوغ لذلك كما تقدم بشأن الفئة الأولى من الأماكن (١٩) .

---

(١٩) في هذا المعنى أيضا السنهاورى ج ٩ ص ٩٦٩ نبذة ٥٩٦ . وانظر ما تقدم في نبذة ٥٨ .

وكذلك كان يتقيد المستأجر بالأجرة المتفق عليها طوال مدة بقاءه في العين المؤجرة ، فلم يكن يجوز له الزام المؤجر بخفضها الا اذا وجد مسوغ لذلك وفقا للقواعد العامة أو قضى المشرع بالتخفيض كما فعل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وكان حسب المستأجر أنه يملك — اذا رأى أنه صار مغبوناً في الأجرة — أن يخلى العين المؤجرة • فينهى بإرادته المنفردة التزاماته قبل المؤجر في حين أن الأخير لم يكن يملك ذلك •

فإذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بإرادته أم جبرا عنه بموجب حكم قضائي ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أي أنه لم يكن يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة • ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الاجارة الجديدة • فإذا أجز ، تقيد بالأجرة التي اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٢٠) •

وسيجيء أن المؤجر لم يكن يجوز له في سبيل المحافظة على حريته في تحديد الأجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقية أن يشترط على المستأجر في العقد أن يخلى العين بمجرد انتهاء تلك المدة وألا يتمسك بالامتداد التلقائي الذي يقرره التشريع الخاص لأن اشتراط ذلك عند التأجير يعتبر مخالفا للنظام العام ويقع باطلا ولا يعمل به •

٧٠ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يولييه ١٩٥٨ —  
قضت المادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ في فقرتها الأولى بأن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة



عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ (٢١) •

ويلاحظ أن الخفض في هذه الحالة يتم بقوة القانون ابتداء من شهر يوليه ١٩٥٨ كما هو الشأن في الخفض الذي تقرر بالنسبة للفئة السابقة من الأماكن (٢٢) ، ودون توقف على طلب المستأجر اياه كما هو الشأن فيما يتعلق بالزيادة التي أجاز القانون للمؤجر تقاضيها عن الفئة الأولى من الأماكن حيث اشترط هناك في استحقاق الزيادة حصول مطالبة بها من المؤجر • ويترتب على ذلك أنه اذا استمر المستأجر بعد يوليه ١٩٥٨ يدفع الأجرة المسماة كاملة عدة أشهر ، كان له الحق في أن يطالب في أى وقت باسترداد الـ ٢٠ ٪ التي قبضها المؤجر دون حق ابتداء من أجرة يوليه ١٩٥٨ في حين أن المؤجر الذي يجوز له بالنسبة للفئة الأولى من الأماكن تقاضى زيادة في الأجرة لا يكون له حق في هذه الزيادة الا ابتداء من اخطاره المستأجر برغبته في اقتضاء هذه الزيادة على الوجه المتقدم بحيث اذا سكت عن ذاك مدة طويلة لا يكون له حق في شيء عن المدة التي مضت •

وكما تقدم بشأن الفئة السابقة من الأماكن في نبذة ٥٩ فان القول بأن الخفض يتم بقوة القانون لا يعنى أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه وينفذه على المؤجر دون حاجة الى استصدار حكم به ، بل يعنى فقط أنه اذا ما رفع أمره الى المحكمة تعين أن تقضى به اعتبارا من أجرة شهر يوليه ١٩٥٨ ، ولكن لابد من أن يستصدر المستأجر حكما بالتخفيض أو

---

(٢١) وقد تقدم في نبذة ٦٨ أن هذا التخفيض يسرى حتى على الأماكن التي خضعت قبل ذلك منذ انشائها لقانون ١٩٥٢ وخفضت بنسبة ١٥ ٪ لأنها بدىء في انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ ، فشمّلها بسبب ذلك الحكم قانون سنة ١٩٥٨ وأصبحت واجبة التخفيض بنسبة ٢٠ ٪ من الأجرة الأصلية ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨ بدلا من خضوعها الى التخفيض بنسبة ١٥ ٪ •

(٢٢) انظر نبذة ٥٩ •

يحصل على موافقة المؤجر عليه حتى تبرأ ذمته من الفرق ، والا لكان  
 ذمته تعتبر مشغولة بهذا الفرق ويجوز للمؤجر أن يستصدر به أمر  
 أداء ، ولا تصح المعارضة في هذا الأمر استنادا الى نص قانون التخفيض  
 فحسب . بل يلزم تعزيز ذلك برفع دعوى التخفيض على الأقل ، فتقف  
 المعارضة المذكورة الى أن يفصل في هذه الدعوى الأخيرة : (٢٣) • وإذا  
 رفضت دعوى التخفيض زال سبب المعارضة وتأيد أمر الأداء واعتبر  
 المستأجر متأخرا في وفاء الأجرة الكاملة ، فان كان سبق تكليفه بالوفاء  
 ورفع دعوى الاخلاء عليه تعين الحكم عليه بالاخلاء (٢٤) ، ما لم تقدر  
 المحكمة أن منازعته في التخفيض كانت منازعة جدية يلتمس له العذر  
 فيها ، فيجوز لها اعتبار شرط الامتناع عن وفاة الأجرة غير المتنازع فيها  
 غير متوافر وأن ترفض بناء على ذلك الحكم بالاخلاء (٢٥) • وحتى اذا  
 لم تأخذ المحكمة بهذا العذر لصالح المستأجر ، فانه يجوز لهذا الأخير  
 طبقا للمادة ١٨ فقرة ب من القانون ١٣٦/١٩٨١ والنص المقابل لها في  
 القوانين السابقة أن يتفادى صدور حكم الاخلاء اذا دفع الأجرة  
 المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية الى  
 ما قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى (٢٦) •

وقد عني المشرع ببيان المقصود بالأجور الحالية في هذا الصدد

(٢٣) في هذا المعنى أيضا السنيوري ج ٦ ص ٩٥٩ هامش ١ .

(٢٤) مصر الابتدائية ( الدائرة الثانية ) ١٨ يونيو ١٩٦١ في القضية رقم  
 ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه أنه كان يتعين على المستأجر أن يفى بالأجرة  
 المتفق عليها ، مترصا صدور الحكم بالتخفيض في دعوى التخفيض التي  
 رفعها ، ثم يعود بعد ذلك بما دفعه زائدا ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق  
 القانون موكولا للأفراد دون القضاء ، ومن حيث أن المدعى عليه لم يوف الأجرة  
 كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكامل ، فان دعوى الاخلاء تكون  
 قد استقامت لها مقوماتها ، ويتعين الحكم بالاخلاء . انظر أيضا ما سيجيء  
 في نبذة ١٤٣ .

(٢٥) انظر ما سيجيء في نبذة ١٤٣ .

(٢٦) انظر ما سيجيء في نبذة ١٤٧ .

بأنه الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (٢٧) ، أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتها أقل ( الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ) ، وذلك خلافا للمقصود بالأجرة الحالية المنصوص عليها في المادة ٥ مكررا ( ١ ) بالنسبة الى الفئة السابقة من الأماكن حيث لم يورد المشرع مثل هذا التحديد .

ويبدو أن المشرع انما اتجه في القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ الى تحديد المقصود بالأجور الحالية على هذا الوجه ليرد على بعض المؤجرين سوء قصدهم وتحايلهم على القانون ، وذلك لأن الاقتراحات التي سبقت صدور هذا القانون واعداد نصه ومناقشته واصداره قد استغرقت وقتا طويلا عرف في أثناءه أن المشرع يزمع أن يصدر قانونا بتخفيض الأجور الحالية ، فعمد المؤجرون في العقود الجديدة الى اشتراط تحريرها بأجر أكثر من المتفق عليه حقيقة حتى اذا ما صدر التشريع الجديد قاضيا بالتخفيض لم ينلهم منه كبير ضرر ، ففطن المشرع الى ذلك وقرر أن العبرة بالأجرة الواردة في العقد أو التي كان المستأجر يدفعها فعلا خلال سنة سابقة أيتها أقل . ومؤدى ذلك أن العبرة في الأصل بالأجرة الواردة في العقد ، الا اذا ثبت أن المستأجر كان يدفع طوال السنة السابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ أجرة أقل منها ، فتكون العبرة بهذه الأجرة الأقل (٢٨) .

---

(٢٧) وليس يلزم أن يكون المستأجر الحالي هو نفسه الذي يدفع أجرة أقل خلال السنة السابقة على العمل بالقانون الجديد ، بل يكفي أن يثبت أن الأجرة التي كانت تدفع فعلا عن العين ذاتها خلال السنة السابقة أقل من الأجرة المسماة في العقد ولو كان دفعها من مستأجر سابق .

(٢٨) وهذا هو المعنى المستفاد من النص على « الأجرة التي كسان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » إذ أن عبارتي « كان يدفعها » و « خلال سنة سابقة » تفيدان استمرار دفع الأجرة طوال سنة سابقة لا مجرد دفع أجرة مخفضة ولو مرة واحدة في شهر واحد من أشهر السنة السابقة كما ذهب البعض الى ذلك ( انظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٨ سنة ٩١ ق الواردة أسبابه في الهامش ١٢ من ص ٣٩٨ ضمن نبذة ٨٠ ) .

ويقع على المستأجر الذي يتمسك بذلك عبء اثباته ، ولأن محل  
الاثبات في هذه الحالة واقعة تخالف الثابت بالكتابة في عقد الايجار ، فان  
الأصل فيها وجوب اثباتها بالكتابة . فاذا قدم المستأجر ايصالات صادرة  
من المؤجر نفسه تفيد أن الأجرة التي كان يدفعها هو أو مستأجر سابق  
طوال سنة سابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ كانت أقل من الأجرة المسماة في  
العقد ، كانت هذه الايصالات دليلا كتابيا كاملا وتعين اعتبار الأجرة  
الواردة بها هي أجرة الأساس التي يسرى عليها التخفيض بنسبة  
٢٠٪ . أما اذا كانت الايصالات التي قدمها المستأجر تأييدا لادعائه  
صادرة من مؤجر سابق ، فانها لا تكون حجة على المؤجر الحالي الا اذا  
كانت غير منكورة ممن نسبت اليه وكان لها تاريخ ثابت على تاريخ نشوء  
حق المؤجر الحالي . فاذا لم تكن لها هذه الحجية أمكن اعتبارها قرينة  
يجوز الاسترشاد بها في الحالات التي يوجد فيها أحد المسوغات التي  
جعلها القانون تجيز الاثبات بالبينة والقرائن فيما يجب أصلا اثباته  
بالكتابة كمبدأ الثبوت بالكتابة والمانع من الحصول على دليل كتابي أو  
عن تقديم هذا الدليل والاحتياط على القانون (٢٩) . ولأن الغالب في  
المستأجر الذي يدعى أنه كان يدفع أجرة أقل من الأجرة المسماة في العقد  
طوال سنة سابقة على صدور القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ أن يعزو تحرير

---

= واذا فرض أن الاجرة كانت قد خفضت في السنة السابقة على  
١٢ يونيه ١٩٥٨ دفعتين متتاليتين ، تفصل بينهما بضعة أشهر . فيبدو أن  
شرط استمرار التعامل بأجرة مخفضة بعينها طوال السنة السابقة لا يكون  
متوافرا . ولكن بامعان النظر يتضح أن التخفيض الاخير يشمل التخفيض  
السابق ، فلا أقل من أن يعتبر ذلك التخفيض السابق مستمرا طوال السنة  
المطلوبة . ومثل ذلك أن تكون الاجرة في العقد المبرم سنة ١٩٥٥ قدرها ٢٠  
جنيها وأن تخفض من أول أبريل ١٩٥٦ الى ١٨ ج ثم من أول يناير ١٩٥٨  
الى ١٦ ج ، فتعتبر الاجرة الأقل التي استمرت السنة السابقة كلها هي  
١٨ ج .

(٢٩) انظر مؤلفاتنا في أصول الاثبات في المواد المدنية ط ٤ ج ٢ سنة  
١٩٨٦ نبذة ٤٠٥ ص ٥٤١ وما بعدها ، وموجز أصول الاثبات سنة ١٩٥٧  
نبذة ٢٢١ ص ٢٧٩ وما بعدها ، وقواعد تقييد الأدلة واطلاقها سنة ١٩٧٤  
نبذة ٤٠٢ ص ١٢٩ وما بعدها .



العتد بأجرة أكثر من الأجرة التي يدعى أنه كان يدفعها الى قصد المؤجر اخفاء الأجرة الحقيقية احتيالا على القانون الذي كان مزمعا صدوره ، فانه يجوز له أن يثبت تلك الأجرة الحقيقية بالبينة والقرائن بعد أن يثبت وجود قرائن قوية على قصد المؤجر التحايل على القانون ولا يكتفى منه بمجرد الادعاء بقصد التحايل حتى يجوز له اثبات الأجرة الحقيقية بالبينة . أما اذا لم يدع المستأجر بقصد المؤجر التحايل على القانون وانما اكتفى بالادعاء بأن المؤجر كان قد أجرى له تخفيضا على الأجرة المسماة في العقد لأي سبب كان فلا يقبل منه اثبات ذلك بالبينة والقرائن .

واذا أثبت المستأجر أنه كان يدفع أجرة تقل عن الأجرة المسماة منذ أقل من سنة ، فلا يعتد بالأجرة الحالية وانما يعتد بالأجرة المسماة (٣٠) .

والحكم الموضوعي السابق عادل ولا غبار عليه بالنسبة الى فريق

---

(٣٠) مصر الابتدائية ٢٤ ديسمبر ١٩٥٨ في القضية رقم ٣٠٠١ سنة ١٩٥٨ المحامة ٤٠ — ٤١٩ — ٥٢ وقد جاء فيه : ان قول المادة ٥ مكرر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التي أضيفت بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية وذلك ابتداء من شهر يولييه ١٩٥٨ . والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام المادة ٥ مكررا ( ٤ ) الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون او الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل » ، يدل على أنه لا يعدل عن الأجرة المسماة في العقد الحالي الموجود وقت العمل بالقانون الا اذا كانت الأجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون بحيث تصبح مقياسا للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع فبرجح بينهما على أساس أيتها أقل ، فاذا لم تكن الأجرة المدعاة استمرت سنة كاملة فلا تصلح لهذه المفاضلة أمام صراحة النص .

وفي هذا المعنى ايضا مصر ( الدائرة ٣١ ) بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٦٢ في القضية رقم ٧٨٠ سنة ١٩٦٢ المرفوعة من السيد محمد حواش ضد السيد محمد سيد جاوبش ، وايضا محمد لبيب شنب نبذة ٥٥ ص ٧١ ، أنظر ما سيجيء في نبذة ٨٠ ، وقارن عكس ذلك السنهوري ج ٦ نبذة ٥٩٢ ص ٩٧١ ، كامل بدوى نبذة ١٧٧ ص ١٥٧ .

من المؤجرين الذين احتاطوا لصدور قانون التخفيض ، فاشتروا تحرير عقود الايجار بأجرة سورية مغالى فيها • غير أن فريقا آخر من منهم كان مرتبطا بعقوده قبل كل تفكير في هذا التخفيض الجديد فلم يخطر بباله أن يزيد الأجرة المسماة فيها زيادة سورية ثم رأى بعد انتهاء مدة العقد الأصلية أو أية مدة من مدد التجديد أو الامتداد لظروف خاصة بالمستأجر أو لرغبته في الاحتفاظ بمستأجر بعينه أن يخفض له الأجرة بعض الشيء • فهذا الفريق الأخير يختلف عن الفريق الأول لبس فقط في أنه لم يزد الأجرة سوريا أو لم يغال في تقدير الأجرة بل انه سبق التشريع الجديد وبادر من تلقاء نفسه الى اجراء تخفيض في الأجرة كان يستحق عليه ثناء وتشجيعا ، ولم يكن يصح أن يضار به ضررا بليغا بالزامه بهذا التخفيض الاختياري فوق الزامه بالتخفيض الاجباري الذي فرضه القانون •

وعندى أنه كان جديرا بالمرع أن يميز بين هذين الفريقين من المؤجرين وأن يقصر الحكم الذي أورده على الحالة التي يثبت فيها أن الأجرة المسماة في العقد أجرة سورية لم يقصد الالتزام بها بتاتا ، فعندئذ يكون من العدل الاعتداد بالأجرة الفعلية • أما حيث يثبت أن الأجرة المسماة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من ابرام العقد تخفيضها ، فان العدالة تقتضى أن تتخذ الأجرة المسماة — لا الأجرة المخفضة — أساسا لتطبيق القانون الجديد وللتخفيض بنسبة ٢٠٪ •

هذا ولا يوجد في نص الفقرتين الأولين من المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ما يفيد تقييد حرية المؤجر في تحديد الأجرة عند عقد اجارة جديدة بعد خلو العين من المستأجر الذي كان يشغلها وقت صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو اذا لم تكن العين اذ ذاك مؤجرة الى أحد أصلا ، كأن كان المالك نفسه يشغلها أو كان انشاؤها لم يتم ولم تؤجر بعد الى أحد •

غير أن الفقرة الثالثة من المادة ذاتها تفيد هذا التقييد من طريق

نصها على أنه « اذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيريه ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجره المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » ، اذ هي بذلك تقيد المؤجر بأجرة المثل عند تأجيريه هذا النوع من الأماكن اذا لم يكن قد سبق تأجيريه ، وتفيد من باب أولى تقييد المؤجر بالنسبة لما سبق تأجيريه من هذه الأماكن بالأجرة السابقة أو بأجرة المثل مخفضة بنسبة ٢٠٪ .

وبناء على ذلك يكون القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد وضع لهذه الفئة من الأماكن حداً أعلى من الأجرة لا يجوز الاتفاق على أزيد منه ، وتسرى عليه جميع أحكام الحسد الأعلى المعين للفئتين السابقتين من الأماكن (٣١) ، فيما عدا الأساس الذي يحسب بموجبه هذا الحد ، فإنه بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن ليس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل في ذلك الشهر مضافاً إليها النسبة القانونية كما في الفئة الأولى ، ولا أجرة سبتمبر ١٩٥٢ أو أجرة المثل في ذلك الشهر مخفضة بنسبة ١٥٪ كما في الفئة الثانية ، بل الأجرة المسماة في العقد السارى في يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها في شأن هذا المكان ذاته طوال السنة السابقة على ذلك أيتهما أقل (٣١ مكرر) ، والا فأجرة المثل عن شهر يونيه ١٩٥٨ مع تخفيض هذه أو تلك بنسبة ٢٠٪ (٣٢) .

---

(٣١) انظر ما تقدم في نبذة ٤٢ وما بعدها ، وفي نبذة ٦٥ و ٦٦ .  
(٣١ مكرر) نقض مدنى ٢٥ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٧٢ سنة ٤٧ ق . وقد جاء فيه أن الأجرة الواجب اتخاذها أساساً للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هى الأجرة الحقيقية التى انعقدت عليها أرادة المتعاقدين عند بدء التأجير أو التى اتفق عليها فيما بعد متى استمر المستأجر فى دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون المذكور .  
(٣٢) فى هذا المعنى نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق . ولا يصر إلى أجرة المثل إلا اذا تعذر الوصول إلى الأجرة الفعلية أى الواردة فى العقد الذى يدخل فى مدته شهر يونيه ١٩٥٨ أو التى كان المستأجر يدفعها خلال سنة سابقة على ذلك أيتهما أقل ، لأنه طالما أن فى الامكان الوصول إلى هذه الأجرة الفعلية فلا يجوز الالتجاء إلى =

والعبرة في تعيين أجرة المثل بأجرة مكان مماثل (٣٣) من الأمكنة التي سري عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، أى من الأمكنة التي كانت أجرتها حرة حتى صدور ذلك القانون ولم يطبق عليها التخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فإذا كان هناك مبنى أنشئ قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وسري عليه ما قضى به هذا القانون الأخير من تخفيض بنسبة ١٥٪ من أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم أنشئت به بعد ذلك طوابق أخرى لم يسبق تأجيرها قبل صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فإن الطوابق الجديدة تحدد أجرتها على أساس أجرة المثل في شهر يونيه ١٩٥٨ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ولا تصلح أجرة الطوابق السابقة السفلى لاعتبارها أجرة المثل بالنسبة للطبقات الجديدة ( أولا ) لأن أجرة الطوابق السفلى سبق أن خضعت للتخفيض بنسبة ١٥٪ فلا يصح أن تتخذ هي أساسا لأجرة الطوابق الجديدة ثم تخفض مرة أخرى بنسبة ٢٠٪ عملا بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، و ( ثانيا ) لأن هذا القانون الأخير قد اتخذ أساسا لتحديد أجرة الأماكن التي سري عليها ، أجرة المثل في شهر يونيه ١٩٥٨ ، في حين أن الطوابق السابقة قد جمدت أجرتها عند أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وقد يكون بين أجرة كل من الشهرين المذكورين فارق كبير زيادة أو نقصا ، فيتعين الوقوف عند أجرة مكان مماثل مما لم يسبق خضوعه لأى تخفيض قانونى ( ٣٤ ) .

فإذا أجر المالك الطوابق الجديدة بعد صدور القانون ٥٥/١٩٥٨ بأجرة مماثلة للأجرة التي قد وصلت اليها الطوابق السابقة في يونيه ١٩٥٨ أى بعد أن خفضت ١٥٪ عملا بالقانون ١٩٩/١٩٥٢ ، فإن هذه الأجرة

---

== أجرة المثل ( استئناف القاهرة في ١٧ يناير ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٦٧٢ لسنة ٨٧ ق وحكم آخر في التاريخ ذاته في الاستئناف رقم ٦٧٥ لسنة ٨٧ ق ) .  
انظر ما تقدم في نبذة ٢٤ و ٣٤ و ٥٩ .

( ٣٣ ) انظر في مقومات التماثل ما تقدم في نبذة ٢٤ .  
( ٣٤ ) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ٣٠ ) في ٢٩ فبراير سنة ١٩٦١ في القضيتين رقم ٤٧٨ و ٥٥٠ سنة ١٩٦٠ المرفوعتين من المهندس عبده محمد مطر ضد السيد محمد فتحي حافظ ومن الاخير على الاول .



المتفق عليها عن الطوابق الجديدة التى تخضع للقانون ١٩٥٨/٥٥ تعتبر  
أجرة أساسية يسرى عليها التخفيض الذى قضى به هذا القانون الأخير  
ولا يعفيها من هذا التخفيض كونها مماثلة لأجرة الطوابق السابقة بعد  
تخفيضها بنسبة ١٥٪ .

ويسرى هذا الحد الأقصى الذى يعينه القانون رقم ٥٥ لسنة  
١٩٥٨ فى العلاقة بين كل مؤجر وكل مستأجر لأحد الأماكن الداخلة فى  
هذه الفئة سواء كانت هذه العلاقة قائمة وقت صدور القانون رقم ٥٥  
لسنة ١٩٥٨ أو كانت قد نشأت بعد ذلك ، وفى هذه الحالة الأخيرة سواء  
كانت العين قد سبق تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلا لأن انشاءها لم  
يكن قد تم أو لأن مالكيها كان يشغلها بنفسه أو بأحد من ذويه . ففى  
جميع هذه الأحوال اذا كانت الأجرة الفعلية التى تعهد بها المستأجر  
الحالى تجاوز هذا الحد الأقصى كان الاتفاق باطلا فيما جاوز هذا  
الحد وجاز للمستأجر فى أى وقت طلب خفض الأجرة الى الحد الأقصى  
واسترداد ما دفعه زيادة عن ذلك ابتداء من أجرة شهر يولييه ١٩٥٨ .

واذا كانت العين لم يسبق تأجيرها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وأجرت  
بعد ذلك بأجرة معينة ، فإن هذه الأجرة المسماة لا يجوز أن يسرى  
عليها تخفيض الـ ٢٠٪ بقوة القانون لأن التخفيض المذكور لا يسرى  
الا على الأجر الممول بها وقت صدوره ، أما ما يحدد بعد ذلك من  
أجرة فلا يسرى عليه التخفيض اذا كان لا يجاوز أجرة المثل بعد  
تخفيضها بنسبة ٢٠٪ (٣٥) ، أما ان جاوز ذلك فيخفض الى الأجرة

---

(٣٥) واذا كان متصوفا فى العقد ان الاجرة الواردة به هى أجرة المثل  
مخفضة بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون ، فلا يجوز أطراح هذا النص الا اذا ثبت  
ان الاجرة المذكورة تجاوز أجرة المثل مخفضة طبقا للقانون . وتطبيقا لذلك  
قضت محكمة النقض الجنائية بأنه اذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام  
محكمة الموضوع بأنه قد راعى نسبة تخفيض الايجار المنصوص عليها فى  
القانون ١٩٥٨/٥٥ عند تقدير أجور الامكنة موضوع النزاع التى أجرت بعد=

القانونية • وان كان أقل من الأجرة القانونية فإنه يقيد المؤجر ، ما لم يثبت هذا ان رضاه بهذه الأجرة الناقصة كان مشويا بعيب يبطله • فحينئذ يبطل التحديد الاتفاقى ويطبق التحديد القانونى على أساس أجرة المثل وتخفيضها •

#### ٧١ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصقيع المكان

المؤجر وللانتفاع بالاصلاحيات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا فى أجرة شهر يونيه ١٩٥٨ — ان أجرة الأساس المقررة لهذا القسم من الأماكن وهى الأجرة المسماة لشهر يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التى ظل المستأجر يدفعها خلال السنة السابقة على ذلك ، أيتهما أقل ، أو أجرة المثل فى يونيه ١٩٥٨ اذا لم تكن العين سبق تأجيرها قبل ذلك مفروض فيها أنها كانت تمثل المزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى ذلك التاريخ مع مراعاة التزامات المؤجر وحقوقه حينذاك • فإذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص على أجرة الأساس (٣٦) •

وكذلك اذا كانت العين مؤجرة فى يونيه ١٩٥٨ لاستعمالها فى

---

== العمل بهذا القانون وانه قد نص على ذلك فى عقود الايجار الخاصة بهذه الامكنة ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقتصر فى اطراح هذا الدفاع على اثبات ان الامكنة المذكورة قد اعدت للسكنى بعد صدور هذا القانون ، ولم يعتد بما تضمنته عقود الايجار خاصا بمراعاة تخفيض الاجرة عملا بهذا القانون ، قولاً بان ذلك لا يعدو ان يكون تحايلاً على القانون ، دون أن تجرى المحكمة تحقيقاً فى هذا الشأن تستظهر به عدم حصول هذا التخفيض على هدى من أجرة المثل ، على الرغم مما لذلك من اثر على توافر المقصد الجنائى لجريمة الامتناع عن تخفيض الأجرة طبقاً للمادة ٢ من القانون ١٦٨/١٩٦١ التى دان الطاعن بها يكون معيياً بالقصور الذى يستوجب نقضه ( نقض جنائى ١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٥٤ — ١١٨ ) •

( ٣٦ ) راجع فى تفاصيل ذلك ما تقدم فى نبذة ٢٨ وما بعدها وفى نبذة ٦٠ •

السكن فقط ، ثم رخص المؤجر بعد ذلك للمستأجر في استعمالها كلها أو بعضها متجرا أو مكتبا أو عيادة الخ . فانه يستحق زيادة في الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بالاستعمال الجديد الذى رخص فيه . ومن باب أولى اذا خلت العين التى كانت مؤجرة في يونيه ١٩٥٨ للسكن فقط وأعيد تأجيرها متجرا أو مصنعا أو عيادة أو لاستغلالها مفروشة ، فان المؤجر لا يتقيد في ذلك بالأجرة التى كانت سارية في يونيه ١٩٥٨ وانما يرجع الى أجرة المثل في ذلك الشهر لعين مماثلة كانت في ذلك التاريخ مؤجرة لمثل الاستعمال الجديد . أما في الفرض العكسى ، فنرى أن المؤجر غير ملزم بتأجير العين التى حددت أجرة الأساس بالنسبة اليها باعتبارها مكتبا الى من يستعملها سكنا ولا بتخفيض أجرتها الى أجرة مثلها المؤجرة سكنا (٣٧) .

٧١ مكرر — زيادة أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن — وقد أورد القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نصين جديدين يخولان مؤجر الأماكن الداخلة في هذا القسم الثالث ( أى التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ مادامت قد أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ) زيادة في الأجرة قدرها ٢٠٠٪ اذا أجر المكان من الباطن مفروشا في الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك للمستأجر الأصلى ( المادة ٤٥ من ق ٤٩/١٩٧٧ ) وهى الحالات المبينة في المادة ٤٠ من هذا القانون ، وزيادة قدرها ١٠٠٪ في الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكنى ( المادة ٢٣ من ذلك القانون ) .

وأخيرا نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ١٩ منه على تعميم هذه الزيادة الأخيرة التى تستحق للمالك بنسبة ١٠٠٪ في حالة تغيير

الاستعمال الى غير أغراض السكن ، ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك .

ونص كلا القانونين سالفى الذكر على أنه فى حالة التأجير مفروشا لجزء من المكان المؤجر أو تغيير استعماله جزئيا يستحق المالك نصف الزيادة سالفه الذكر .

٧٢ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ ثم من أول مارس ١٩٦٥ — ويلاحظ أن الأجرة الواجبة فى نطاق هذا الحد الأقصى يجب أيضا أن يستتزل منها ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك بمقتضى القانون ١٦٩/١٩٦١ (٣٨) ، ثم يخفض الصافى بعد ذلك ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ وذلك وفقا لما تقدم من أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ومن بعدها المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قد استبقت أحكام القانونين المذكورين المتعلقة بتحديد الأجرة .

٥٥ مكررا ( ٢ ) .

٧٣ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٤ ) — تقدم فى نبذة ٦٣ أن الأماكن المفروشة بمفروشات من مال مؤجرها وبأجرة شاملة للمكان والمفروشات معا تخرج من حكم المادة ٥ مكررا ( ١ ) كما تخرج من حكم المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان . وهى لهذا السبب ذاته تخرج من حكم المادة ٥ مكررا ( ٤ ) اذا كانت من الأماكن الداخلة فى هذا القسم .

وقد تقدم فى نبذة ١٩ ونبذة ٦٣ أن المشرع قد وضع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده فى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، ولكن هذه القيود لم تتناول أجرة هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين .



غير أنه إذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ثم أجره من باطنه مفروشا ، حق للمؤجر الأصلي طلب أجره اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ( المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) (٣٩) .

٧٤ — اثبات أجره الأساس والأجرة الحالية — يجوز كما تقدم في نبذة ٦٤ بشأن أماكن القسم السابق اثبات أجره الأساس بكافة الطرق بما في ذلك البينة والقرائن (٤٠) . وكذلك يجوز اثبات الأجرة الحالية التي تجاوز الأجرة القانونية بكافة الطرق باعتبار أن المراد اثباته أمر غير مشروع قصد به الاحتيال على القانون . غير أنه لأن هذا الأمر يعد جريمة جنائية فلا يجوز اثباته من طريق توجيه اليمين الى المؤجر (٤١) .

ويقع عبء اثبات مخالفة الأجرة المتفق عليها للأجرة القانونية المحسوبة طبقا لأجرة شهر الأساس على عاتق مدعى هذه المخالفة (٤٢) .

٧٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الأجرة القانونية أو مبالغ اضافية أخرى من خلو رجل أو مقدم ايجار أو زيادة تأمين — وتنطبق في هذه الحالة الجزاءات التي تقدمت الاشارة اليها في نبذة ٤٧ وما بعدها وفي نبذة ٦٥ ، فيعاقب المؤجر الذي اقتضى زيادة في الأجرة

---

(٣٩) انظر في شأن هذا القانون ما سيجيء في نبذة ٩٦ .  
(٤٠) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٣٤ ويضاف نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١/٤٠ ق وبوجه خاص ما تقدم من أنه إذا وجد عقد أو إيصال يثبت أجره شهر الأساس ( وهى في حالتنا أجره شهر يونيه ١٩٥٨ ) ، فلا يصار الى البحث عن أجره المثل في ذلك الشهر الا اذا ثبتت صورية ذلك العقد أو عدم صحة مبلغ الأجرة الوارد فيه أو في الإيصال المذكور . في هذا المعنى حكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٩٩٩ سنة ٨٩ ق ) .

(٤١) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٤٦ .  
(٤٢) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق

بالعقوبات المقررة في المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ المعدلة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ وبالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ الصادر في ٤ يناير ١٩٦٢ وبالقانون ١٩٨١/١٣٦ وهي الغرامة التي لا تجاور مائتي جنيه ، ويعاقب المؤجر الذي يخالف أحكام التخفيض الذي قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه والمؤجر الذي يتقاضى خلو رجل بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ويعفى من العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى ( المادة ٢٤ من ق ١٩٨١/١٣٦ ) .

ويكون الاتفاق على ما يجاوز الأجرة القانونية باطلا ويجوز للمستأجر أن يسترد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية (٤٤) . وكذلك كل اتفاق على دفع خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمين أكثر من أجرة شهرين أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، فانه يقع باطلا ويلزم رد ما دفع تنفيذا له ويستوجب العقوبات التي تقدم بيانها .

٧٦ — استثناء أماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر سنوات — تنص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) على ألا يسرى الخفض المشار اليه فيها على عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . والمقصود بذلك العقود التي كانت مبرمة في ١٢ يونيه ١٩٥٨ تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ لمدة أكثر من عشر سنوات . أما العقود التي تبرم بعد ذلك ولو لأكثر من عشر سنوات فلا يشملها الاستثناء ويسرى عليها تخفيض الـ ٢٠٪ من أجرة الأساس محسوبة على الوجه الذي تقدم ذكره في نبذة ٧٠ .

---

(٤٣) راجع ما تقدم في نبذة ٤٨ .

(٤٤) راجع في تفاصيل ذلك نبذة ٤٧ وما بعدها .

وقد تقدم أن المشرع سبق أن نص على مثل هذا الاستثناء بالنسبة الى الفئة السابقة من المباني في المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، والحكمة واحدة في كلا الاستثنائيين ، والحكم كذلك واحد فيهما ، فيراجع بشأن هذا الاستثناء ما تقدم في نبذة ٦٦ .

ويلاحظ أنه اذا كانت مدة عشر السنوات المتعاقد عليها بالنسبة لأحد الأمكنة الداخلة في هذه الفئة أم تنقض حتى صدور القانون رقم ١٩٦٥/٧ ، فإن التخفيض الذي قضى به هذا القانون الأخير لا يسرى عليها لأنه لا يسرى الا على ما تسرى عليه القوانين السابقة ، ولأن عدم سريان القانون ١٩٥٨/٥٥ على هذا المكان يجعله غير خاضع للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ الى أن تنتهي مدة عشر السنوات المتعاقد عليها (٤٥) .

٧٦ مكررا — زيادة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم في ص ٢٦٢ زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ وذلك اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى ، وخصص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم ( يراجع ما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا (٢) ) .

## المبحث الرابع

### الأماكن التى يسرى على أجزتها قانون سنة ١٩٦١ •

٧٧ النصوص المتعلقة بهذه الأماكن — تقضى المادة ٥ مكررا ( ٤ ) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ فى فقرتها الخامسة بأن « لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى •• المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون » ( الذى عمل به ابتداء من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ ) •

وظاهر أن هذه الفئة من المباني لا تدخل فى الفئة الأولى التى تسرى عليها المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا فى آية من الفئتين التاليتين اللتين تسرى عليهما المواد ٥ مكررا (١) ، (٢) ، (٤) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وأنها قبل صدور هذا القانون الأخير كانت تعتبر داخلة فى الفئة الحرة أى التى لم يكن المؤجر يتقيد فيها بأى قيد فيما يتعلق بتحديد الأجرة عند عقد الايجار والتى شطرها ذلك القانون شطرين أخضع أولهما للقيود التى تقدم بيانها وترك الثانى دون قيد كما كان حكمه قبل صدور ذلك القانون •

وبعبارة أخرى فإن الشطر الثانى الذى أصبح منذ صدور قانون سنة ١٩٥٨ يكون فئة رابعة من الأماكن بقى حكمه بعد صدور ذلك القانون كحكم الفئة الثانية قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وحكم الفئة الثالثة قبل صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أى أن المؤجر كان يتمتع فيه بحرية تحديد الأجرة بالاتفاق مع المستأجر ، وأن الطرفين متى تعاقدوا تقيد كل منهما بما اتفقا عليه طوال المدة التى يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة سواء بمقتضى العقد أو بمقتضى الامتداد الذى يقرره التشريع الخاص ، فلا يجوز للمؤجر



اللب زيادة الأجرة ولو بعد انتهاء مدة العقد لأنه لا يجوز له في هذه الحالة الأخيرة طلب الإخلاء ، فلا يجوز له طلب الزيادة حتى لا يتخذ من ذلك وسيلة لإجبار المستأجر على الإخلاء • ولا يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة لا في أثناء مدة العقد ولا بعد انتهائها ، وإن كان يجوز له في هذه الحالة الأخيرة إخلاء العين بإرادته المنفردة وانتهاء التزاماته قبل المؤجر •

غير أنه متى أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء بإرادته ، أو جبرا عنه بناء على حكم قضائي في الأحوال التي يجوز فيها ذلك ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة ، فلا يقيّد في ذلك بالأجرة السابقة ويجوز اتفاهه مع المستأجر الجديد على أية أجرة مهما بلغت ، فيصبح مقيدا بهذه الأجرة طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة ، ما لم يصدر تشريع جديد يقضى بالخفض أو بالزيادة •

فكان طبيعيا إزاء استمرار أزمة المساكن أن ترتفع إيجارات هذه الفئة من الأماكن ارتفاعا يتطلب تدخل المشرع للحد منه كما حدث بالنسبة الى الفئات السابقة من الأماكن • وقد تم هذا التدخل فعلا بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذى صدر فى ٢ نوفمبر ١٩٦١ وعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية •

وقد أضاف المشرع بنص المادة الأولى من هذا القانون الأخير مادة جديدة الى القانون ١٢١/١٩٤٧ هى المادة ٥ مكررا ( ٥ ) ، تكاد أن تكون مطابقة للمادة ٥ مكررا ( ٤ ) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ ، وهى تقضى بما يأتى :

« تخفض بنسبة ٢٠ فى المائة الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون •

« والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل .

« وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيريه ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا بعد العمل بالقانون ٥٥/١٩٥٨ المشار اليه .

« ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة لما يأتي :

(أولا) المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

(ثانيا) عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ولأن هذا القانون أيضا اقتصر على أن يضيف نصوصا جديدة الى نصوص القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فإن تطبيقه يقتصر على الأماكن الواقعة في الجهات التي يسرى عليها هذا القانون الأخير (١) .

ولأن نص المادة ٥ مكررا ( ٥ ) مسالفة الذكر نص متعلق بتحديد الأجرة بالنسبة الى فئة معينة من الأماكن ، فقد شمله نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده نص المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ القاضي باستمرار العمل بأحكام القوانين السابقة المحددة للأجرة والمقررة للجزاءات التي تترتب على مخالفة أحكام تحديد الأجرة ، ولذلك فهو لا يزال ساري المفعول وواجب التطبيق

---

(١) راجع في شأن ذلك ما تقدم في نبذة ٥٦ ونبذة ٦٧ بشأن قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ .

بالنسبة الى فئة الأماكن التي وضع لتحديد أجرتها متى كانت واقعة في الجهات المشار اليها في المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما يقابلها في القانون ١٩٦٩/٥٢ وفي القانون ١٩٧٧/٤٩ ( أنظر في بيان هذه الجهات ما تقدم في نبذة هـ ) .

٧٨ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — لا يثير تحديد الأماكن الداخلة في هذه الفئة صعوبة بالنسبة الى نوعين من الأماكن التي يسرى عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ هما :

١ — الأماكن التي بدىء في انشائها بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ وتم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولو لم يتم شغلها بالسكن قبل هذا التاريخ الأخير ، وهذه الأماكن لم تدخل في الفئة الثالثة ولم يسر عليها قانون سنة ١٩٥٨ ، فيسرى عليها القانون ١٩٦١/١٦٨ وتخفيض أجرتها بنسبة ٢٠٪ من الأجور الحالية ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ .

٢ — والأماكن التي بدىء في انشائها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك ، لأن المادة ٥ مكررا ( هـ ) تنص في فقرتها الأخيرة على ألا يسرى التخفيض الذي قضى به قانون سنة ١٩٦١ على المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المباني التي بدىء في انشائها دون أن تتم قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، وهذه الأماكن أيضا تخفيض أجورها بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ .

أما المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ ، فقد تقدم في نبذة ٧٧ أنها تدخل في الفئة الثالثة وهي التي يسرى عليها القانون ١٩٥٨/٥٥ أى أن أجرتها تخفيض بنسبة ٢٠ في المائة من أجره المثل في يونيه ١٩٥٨ . غير أن عبارة القانون رقم ١٩٦١/١٦٨ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا ( هـ ) على أن تخفيض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي

أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٥٨/٥٥ المشار اليه « . . . » . وظاهر أن الأماكن تعتبر أنها قد أنشئت بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ ( وهو تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ ) متى تم انشاؤها بعد التاريخ المذكور وبقطع النظر عن تاريخ البدء في انشائها .

وقد أراد المشرع أن يحدد كل شك في ضرورة التعويل على تاريخ تمام الانشاء فقط ، أى بقطع النظر عن تاريخ البدء فيه أو تاريخ الشغل بالسكن ، فنص في الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا ( ٥ ) ذاتها على أن « تعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ١٩٥٨/٥٥ المشار اليه » (٢) .

وبذلك أصبحت المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة في نطاق تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ وفي نطاق تطبيق قانون سنة ١٩٦١ معا . ومن شأن ذلك أن يثير فيما يتعلق بها الصعوبة ذاتها التي صادفناها في الحالة المشابهة من المباني التي رأينا أنها تدخل في القسمين الثانى والثالث معا ، وأن يقتضى الأخذ بالحل ذاته الذى أخذنا به هناك (٣) ، فنقول ان هذه الفئة من المباني يسرى عليها قانون سنة ١٩٥٨ من وقت تمام انشائها وتأجيرها فتخفض بنسبة ٢٠٪ من أجره مثلها في شهر يونيه ١٩٥٨ لغاية آخر نوفمبر ١٩٦١ ، ثم يقف في شأنها العمل بقانون سنة ١٩٥٨ وتحسب أجرتها ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ على أساس أجره مثلها في نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ .

وقد يبدو أن تتداخل هذه الطائفة من المباني في كلا القسمين

---

(٢) وقد أخذ المشرع في ذلك بما كنا قد اقترحنا ادخاله من تعديل على نص المادة ٥ مكررا ( ٤ ) ، تراجع في ذلك نبذة ٦٨ .  
(٣) راجع نبذة ٦٨ .



الثالث والرابع وتعارض نصوص القانونين بشأنها عديم الأثر مادامت نسبة التخفيض واحدة أى ٢٠٪ فى كل من القانونين لا مختلفة كما هو الشأن بين قانون سنة ١٩٥٢ ( ١٥٪ ) وقانون سنة ١٩٥٨ ( ٢٠٪ ) بحيث يمكن إهماله وعدم التحديث عنه أصلا مادام التخفيض سيبدأ بنسبة ٢٠٪ من أول يولييه ١٩٥٨ ويستمر كذلك حتى بعد أول ديسمبر ١٩٦١ دون تغيير ، اذ تعامل هذه الطائفة من المبانى كما لو كانت داخلة فى القسم الثالث وحده دون الرابع ولا يظهر لدخولها فى القسم الرابع أى أثر مغاير (٤) .

ولكن بامعان النظر فى ذلك يتضح أن المهم ليس نسبة الـ ٢٠٪ التى لا تتغير فحسب ، وإنما المهم هو تعيين أجرة الأساس وهى تختلف فى تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ عنها فى قانون سنة ١٩٦١ ، فدخل هذه الطائفة من المبانى فى القسم الثالث يجعل أجرة الأساس بالنسبة إليها الأجرة المسماة فى العقد السارى فى يولييه ١٩٥٨ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فعلا طوال السنة السابقة على ذلك أيتها أقل ، والا فأجرة المثل عن شهر يولييه ١٩٥٨ . أما دخولها فى القسم الرابع

---

(٤) قرب نقص جنائى ٢٤ مابو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ وقد جاء فيه « ان المادة ٥ مكررا ( ٤ ) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة اليه بالقانون ١٩٥٨/٥٥ والتى يسرى مفعولها اعتبارا من ١٩٥٨/٦/١٢ اذ نصت على انه « ... ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى : ( اولا ) المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ... » ، فقد دلت وبمفهوم المخالفة على ان مقصود الشارع منها ان يدخل فى نطاق تطبيقها المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٨/٦/١٢ وسواء أعدت للسكنى قبل هذا التاريخ او بعده . ولما كان من المسلم به بين الطرفين ان العقار قد أنشئ قبل التاريخ المذكور ، فانه حتى بفرض صحة ما بثره الطاعن من انه لم يعد للسكنى الا بعد هذا التاريخ ، فان القانون ١٩٥٨/٥٥ يكون هو الذى يحكم الواقعة ، ومادام قد أجرى التخفيض على مقتضاه ، فلا محل لأعمال التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦١/١٦٨ اذ لا تختلف نسبة التخفيض ولا أجر الأساس فى كلا القانونين طالما ان الأجرة لم تتغير . »

فيجعل أجرة الأساس بالنسبة اليها كما سيجيء فيما بعد الأجرة المسماة في العقد اليسارى في نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها طوال السنة السابقة على ذلك أيتها أقل ، والا فأجرة المثل عن شهر نوفمبر ١٩٦١ •

وقد قضت محكمة النقض بأنه اذا ثبت أن أجرة نوفمبر ١٩٦١ لم تختلف عن أجرة يونيه ١٩٥٨ فلا يكون ثمة جدوى من النعى على الحكم بالخطأ في تطبيق القانون لاعماله أحكام القانون ١٦٨/١٩٦١ بدلا من أحكام القانون ٥٥/١٩٥٨ مادامت نسبة التخفيض وأجرة الأساس متحدة في كليهما ومادام الحكم قد استظهر أنه لم يسبق خفض الأجرة طبقا للقانون (٥) •

٧٩ — حكم أجرة هذه الأماكن حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ —  
كان حكم أجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم الرابع — فيما عدا الأماكن التى بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك — لغاية آخر نوفمبر ١٩٦١ حكم أجرة الفئة السابقة قبل صدور القانون ٥٥/١٩٥٨ أى أنها لم يكن يسرى عليها لا حكم المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ ولا حكم المواد ٥ مكررا ( ١ ) أو ٥ مكررا ( ٢ ) أو ٥ مكررا ( ٤ ) التى أضيفت بالقانونين ١٩٩/١٩٥٢ و ٥٥/١٩٥٨ ، فكانت أجرتها يعينها اتفاق الطرفين في أى وقت دون قيد أو حد •

وكان العاقدان متى تم الاتفاق بينهما على أجرة معينة يلتزم بها كل منهما طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده الاتفاقى أو مدة تجديده تجديدا صريحا أو ضمنيا أو مدة الامتداد القانونى الذى تقضى به أحكام القانون المدنى (٦) ، بل حتى طوال مدة الامتداد القانونى

---

(٥) نقض جنائى ٦ ديسمبر ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧

— ١٢٢٠ — ٢٣٢ •

(٦) انظر مؤلفنا في عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ •

الذى يفرضه التشريع الاستثنائي (٧) • فلم يكن يجوز للمؤجر طوال هذه المدد المختلفة أن يزيد الأجرة ولا يكون للمستأجر أن يطلب نقصها (٨) ، وغاية الأمر أنه كان للأخير إذا رأى أنه صار مغبونا في الأجرة أن ينهى العقد عند نهاية إحدى مدده أو في أى وقت في أثناء الامتداد القانونى المستند الى التشريع الخاص ، وذلك بشرط مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدنى •

فاذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بإرادته أم جبرا عنه بموجب حكم قضائى ، كان المؤجر يسترد حريته في تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد في ذلك بالأجرة السابقة ، ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الأجرة الجديدة ، فاذا أجر ، تقيد بالأجرة التى اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد في العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٩) •

أما الأماكن التى بدىء في انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك ، فقد تقدم أنها لم تكن أجرتها في هذه الفترة حرة بل كانت خاضعة للقانون ١٩٥٨/٥٥ (١٠) •

٨٠ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ — يسرى على هذه الأماكن من أول ديسمبر ١٩٦١ حكم المادة ٥ مكررا (٥) المضافة الى القانون ١٩٤٧/١٢١ بالقانون ١٩٦١/١٦٨ فتخفض أجرتها بنسبة ٢٠٪ من « الأجرة الحالية » •

---

(٧) راجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٧٨ •

(٨) انظر تطبيقا لذلك في مصر ( الدائرة الثانية ) ٢٤ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٥٩٧ لسنة ١٩٦١ •

(٩) راجع ما تقدم في نبذة ٦٩ •

(١٠) راجع ما تقدم في النبذة السابقة •

وقد عرف المشرع « الأجرة الحالية » في قانون سنة ١٩٦١ كما عرفها في قانون سنة ١٩٥٨ (١١) ، وهي التي تعتبر أجرة الأساس ويجزى عليها التخفيض بنسبة ٢٠٪ . ويخلص من هذا التعريف أن أجرة الأساس فيما يتعلق بهذا القسم من الأماكن هي الأجرة المسماة في العقد السارى في ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التي ثبت أنه جرى التعامل بها في شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل (١٢) ، أو أجرة المثل في نوفمبر سنة ١٩٦١ إذا لم يكن المكان سبق تأجيره (١٣) أو كان قد سبق تأجيره وتعذر اثبات

(١١) انظر ما تقدم في نبذة ٧ .

(١٢) انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٨ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه « وحيث أن مقطع الفصل في هذا النزاع هو تفسير المقصود بعبارة الأجرة الحالية المشار إليها في القانون ١٦٨/١٩٦١ ، وحيث أن المحكمة تؤيد الرأي الرأى في الفقه والمسلم به في دوائر القضاء ، ومقتضاه أن العبرة في الأصل بالأجرة الواردة في عقد الإيجار إلا إذا ثبت أن المستأجر كان يدفع طوال السنة السابقة على صدور هذا القانون أجرة أقل منها فتكون العبرة بالأجرة الأقل . وحكمة المشرع من وضع هذا النص ترجع الى أن القانون أراد به أن يرد على بعض المؤجرين سوء قصدهم وتحايلهم على القانون بعد أن استغرق أعداد القانون وقتاً طويلاً عرف في أثناءه أن المشرع يزعم أن يصدر قانوناً بتخفيض الأجرة الحالية ، فعبد المؤجرون في العقود الجديدة الى اشتراط تحريرها بأجر أكثر من المتفق عليه حقيقة ، حتى إذا ما صدر التخفيض لم ينلهم منه ضرر . والمستفاد من عبارتي « كان يدفعها » و « خلال سنة سابقة » استمرار دفع الأجرة طوال سنة سابقة لا مجرد دفع أجرة مخفضة ولو مرة واحدة في شهر واحد من الأشهر السابقة ، إذ لا يعدل عن الأجرة المسماة في العقد — كما قررت بحق محكمة أول درجة — إلا إذا كانت الأجرة قد استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون بحيث تصبح مقياساً للمفاضلة بينها وبين الأجرة المسماة في العقد موضوع النزاع ، فيرجح بينهما على أساس أيتهما أقل . فإذا لم تكن الأجرة المدعاة أجرة سنة كاملة كما هو الشأن في موضوع النزاع الراهن ، فلا تصلح لهذه المفاضلة أمام صراحة النص » .

(١٣) راجع في تفصيل ذلك ما تقدم بشأن القسم السابق من الأماكن في نبذة ٧ . ويضاف اليه الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ١٣٤٧ سنة ١٩٦٥ ، ونقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٩٨ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٦٧٦ — ١٣٥ ، وقد =



الأجرة المتعاقد عليها (١٤) • غير أنه يشترط للأخذ بالأجرة المسماة في العقد السارى أن يكون عقد الايجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد على الأجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق اذا لم يكن طرفا في العقد أن يثبت صورته وزيادة الأجرة الواردة به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات بما في ذلك البيئة والقرائن (١٥) •

فإذا كانت العين مؤجرة من أول يناير ١٩٥٩ بعشرين جنيها واستمر المستأجر يدفع هذه الأجرة حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ ، فيعتبر هذه الأجرة هي أجرة الأساس وتخفض بنسبة ٢٠٪ فتصبح ١٦ جنيها من أول ديسمبر ١٩٦١ • أما اذا كان المستأجر لم يدفع من وقت العقد سوى ١٦ جنيها شهريا أو دفع عشرين جنيها مدة سنة واحدة ثم اتفق مع المالك على تخفيض الأجرة الى ١٦ جنيها ابتداء من أول يناير ١٩٦٠ ولو مع ابقاء العقد الأصلي بالأجرة المسماة فيه ومع استمرار صدور ايصالات الأجرة بعشرين جنيها ، وتمكن المستأجر من اثبات أنه ظل يدفع أجرة لا تجاوز ١٦ جنيها منذ أول أكتوبر ١٩٦٠ على الأقل (١٦) ، تصبح هذه الأجرة هي أجرة الأساس وتخفض بنسبة ٢٠٪ من أول ديسمبر ١٩٦١ فتتزل الأجرة القانونية الى ٨٠٠ م ١٢ ج فقط •

وكما تقدم في شأن القسم السابق من الأماكن يتم خفض الأجرة

---

= جاء فيه انه اذا تعذر اثبات الاجرة الفعلية للمكان الخاضع للقانون ١٦٨ / ١٩٦١ في نوفمبر ١٩٦١ تعين اتخاذ اجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ أساسا لتحديد أجرته القانونية .

(١٤) نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٦٧٦ — ١٢٥ •

(١٥) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ •

(١٦) انظر في طرق اثبات ذلك ما تقدم في نبذة ٧٠ •

في هذه الحالة بقوة القانون ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ أي دون توقف على طلب المستأجر اياه ، فلا يحكم للمستأجر بالتخفيض من وقت رفع الدعوى محسب ، بل يحكم له به ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ (١٧) .

وليس معنى حصول الحفز بقوة القانون أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه وينفذه على المؤجر دون حاجة الى استصدار حكم به . وإنما معناه أن المستأجر يجب عليه أن يحصل على حكم بالتخفيض ، ولكن القاضي لا يملك في شأنه سلطة تقدير ولا يتقيد بتاريخ الطلب أو رفع الدعوى بل يتعين عليه متى طلب منه الحكم بالتخفيض أن يحكم به اعتباراً من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ أو من تاريخ بدء الاجارة اذا كان تالياً لذلك .

على أن ذلك لا يعنى أن المستأجر يجب عليه في جميع الأحوال عند ممانعة المالك في التخفيض أن يلجأ هو الى استصدار حكم به ، بل يجوز له ان شاء أن يجرى التخفيض بنفسه وأن يعرض الأجرة المخفضة على المؤجر عرضاً حقيقياً تحت مسؤوليته الشخصية ، فيضطر المؤجر الى رفع الدعوى عليه بطلب الحكم بعدم سريان قانون التخفيض الجديد عليه أو الى استصدار أمر أداء بالأجرة المتأخرة أو الى انذاره بالوفاء ورفعه دعوى الاخلاء عليه ، فيتعرض المستأجر بذلك الى الحكم باخلائه اذا ثبت أنه لم يكن له حق فيما أجراه من تخفيض ولم يقم بوفاء الأجرة المستحقة قبل صدور حكم الاخلاء (١٨) .

(١٧) في هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ في القضية رقم ١٣٤٧ سنة ١٩٦٥ ، السنهوري في الوسيط ج ٦ ص ٩٧٤ الى ٩٨٩ .

(١٨) راجع في تفاصيل ذلك ما تقدم في نبذة ٥٩ ونبذة ٧٠ .

٨١ — إضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصنيع المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا في أجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ — كما تقدم في نبذة ٦٠ بشأن أجرة الأساس الخاصة بآماكن القسم الثانى وفى نبذة ٧١ بشأن أجرة الأساس الخاصة بآماكن القسم الثالث ، فان أجرة الأساس الخاصة بآماكن القسم الرابع تمثل المزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى نوفمبر سنة ١٩٦١ مع مراعاة التزامات المؤجر وحقوقه فى ذلك التاريخ . فإذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وإدخال قيمتها بالزيادة أو النقص على أجرة الأساس (١٩) .

٨٢ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ ثم من أول مارس ١٩٦٥ — ويلاحظ بالنسبة الى هذا القسم من الأماكن أيضا أنه يجب أن تستنزل من أجرته ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك وفقا للقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الذى سيجىء ذكره فيما بعد (٢٠) ، ثم يخفض الصافي بعد ذلك ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ (٢١) ، وذلك وفقا لما تقدم من أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ قد استبقت أحكام القانونين سالفى الذكر المتعلقة بتحديد الأجرة (٢٢) .

---

(١٩) تراجع فى تفاصيل ذلك ما تقدم فى نبذة ٢٨ وما بعدها وفى نبذتى ٦٠ و ٧١ .

(٢٠) انظر نبذة ٩٨ .

(٢١) ما لم تكن الأماكن لم تخضع للتخفيض الذى قضى به القانون ١٦٨/١٩٦١ بسبب كونها مؤجرة فى تاريخ صدوره لمدة تزيد على عشر سنوات (راجع ما تقدم فى نبذتى ٦٢ و ٦٦) .

(٢٢) راجع تفاصيل ذلك فى نبذتى ٢١ و ٥٦ .

### ٨٣ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) —

وتخرج أماكن هذا القسم التي تؤجر مفروشة بمال مؤجرها لقاء أجره أجمالية للمكان والمفروشات معا من حكم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) ،  
تغليبا لأجرة المفروشات على أجره المكان ، فلا تكون لها أجره قانونية ولا تخضع للتخفيض الذي قرره قانون سنة ١٩٦١ . وقد تقدم في نبذة ١٩ و ٦٣ و ٧٣ أن المشرع قد وضع في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم في القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، لكن هذه القيود لم تتناول أجره هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين .

غير أنه إذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ثم أجره من باطنه مفروشا ، حق للمؤجر الأصلي طلب أجره اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ( المادة ٤٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ) ( ٢٢ مكرر ) .

### ٨٤ — اثبات أجره الأساس والأجرة الحالية — يجوز اثبات

أجره الأساس بكافة الطرق بما في ذلك البينة والقرائن ( ٢٣ ) ، وكذلك يجوز اثبات الأجرة الحالية التي تجاوز الأجرة القانونية بكافة الطرق لأن المراد اثباته أمر ينطوي على احتيال على القانون ( ٢٤ ) . غير أنه لأن هذا الأمر معاقب عليه جنائيا فلا يجوز اثباته من طريق توجيهه

---

( ٢٢ مكرر ) انظر فيما يتعلق بهذه الزيادة وبالزيادة الاخرى نظير تغيير الاستعمال لغير أغراض السكن ما تقدم في نبذة ٦٦ مكرر ( ١ ) ونبذة ٧١ مكرر .

( ٢٣ ) يراجع في تفاصيل ذلك نبذة ٣٤ . وانظر نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣١ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ .

( ٢٤ ) في هذا المعنى نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ السالف الإشارة اليه .



اليمين الى المؤجر (٢٥) .

٨٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الأجرة القانونية أو مبالغ اضافية أخرى كخلو رجل أو مقدم ايجار أو زيادة تأمين — نصت المادة الثانية من القانون ١٦٨/١٩٦١ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المادة السابقة ، وهى المادة التى أضافت المادة ٥ مكررا ( ٥ ) الى القانون ١٢١/١٩٤٧ .

ولسنا نرى الحكمة من نص هذه المادة الثانية وبقائه بعيدا عن نصوص القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فقد كان يغنى عنه اضافة رقم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) الى أرقام المواد التى ورد ذكرها فى المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المعدلة بالقانون ٥٥/١٩٥٨ ولا سيما أنها لم تأت بعقوبات تختلف عن العقوبات التى نصت عليها المادة ١٦ المذكورة .

ولذلك فان جزاء مخالفة القانون فيما يتعلق بأجرة هذا القسم من الأماكن هو نفس الجزاء المقرر لهذه المخالفة بالنسبة لأماكن الأقسام السابقة (٢٦) .

غير أن المشرع عدل عن ذلك فى القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ حيث نص فى المادة ٢٤ منه على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة — ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالقة لأحكام

---

(٢٥) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٦ .

(٢٦) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٧ وما بعدها .

القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان  
الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى •

وعلى ذلك تكون عقوبة تقاضى أجره زائدة عن الحد القانونى  
الغرامة التى لا تتجاوز مائتى جنيه ( أنظر فى شأن سائر العقوبات ما  
تقدم فى نبذة ٤٨ وفى شأن الجزاء المدنى ما تقدم فى نبذة ٤٩ ) •

٨٦ — استثناء أماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر  
سنوات — نصت الفقرة الخامسة من المادة ٥ مكررا ( ٥ ) — كما  
نصت التشريعات الأخرى بالنسبة لأقسام الأماكن السابقة — على أن  
لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى عقود الايجار  
المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات ، وقد تقدم بيان علة ذلك وشروط  
تطبيقه (٢٧) • فلا يسرى هذا التخفيض على العقود السارية فى نوفمبر  
١٩٦١ والمعقودة لمدة تزيد على عشر سنوات طوال المدة الباقية من هذه  
العقود • وكذلك لا يسرى عليها التخفيض الذى قضى به القانون  
١٩٦٥/٧ (٢٨) • فاذا انتهت تلك المدة خفضت أجره المكان التخفيضات  
التي قضى بها كل من القانون ١٩٦١/١٦٨ والقانون ١٩٦٥/٧ ، وذلك  
فوق تطبيق أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بشأن الاعفاءات الضريبية ،  
سواء أبقى فيها المستأجر نفسه بناء على تجديد عقده تجديدا صريحا  
أو ضمنا أو بناء على امتداده امتدادا عاديا وفقا للقواعد العامة أو  
على امتداده امتدادا قانونيا بمقتضى قانون ايجار الأماكن ، أم أخلاها  
المستأجر الأصلي وأجرت الى غيره ، وسواء فى جميع الحالات أكان  
التجديد أو الامتداد أو التأجير الجديد لمدة تقل عن عشر سنوات أم  
كان لمدة أكثر من ذلك •

---

(٢٧) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٦٦ •

(٢٨) راجع ما تقدم فى نبدتى ٦٢ و ٦٦ •

٨٦ مكرر — زيادة أجره هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم في نبذة ٥٥ مكرر ( ٢ ) زيدت أجره هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصص نصف هذه الزيادة لنفقات الصيانة والترميم ( راجع ما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا ( ٢ ) .

### المبحث الخامس

#### الأماكن التى يسرى على أجرتها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢

٨٧ — صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منظما أجره جميع ما يستحدث من أماكن — كان القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ قد نص على عدم سريانه على المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل به أى بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فترك بذلك فئة من المباني تبقى أجرتها حرة لا تخضع لتحديد قانونى وإنما تخضع فقط لقانون العرض والطلب ، وجعل حكم هذه الطائفة من المباني حكم الطائفة السابقة فيما قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

ورأى المشرع أن طريقة علاج أزمة اجارات المباني من طريق اصدار تشريع بين حين وآخر يخفض الاجارات التى لم تخضع الى تحديد قانونى أصبحت غير مجدية ، لأن ملاك المباني المستحدثة أصبحوا يتوقعون سلفا صدور تشريع جديد بالتخفيض ، فيحتاطون له بزيادة الأجرة المتعاقد عليها حتى اذا ما سرى عليها تشريع جديد بالتخفيض كانت الأجرة المخفضة مجزية لهم ، وضاع بذلك غرض المشرع من التخفيض ، ولم تفلح هذه الوسيلة فى خفض الاجارات الى الحد المعقول .

فقرر المشرع العدول عن هذه الطريقة مستقبلا ، ورأى ضرورة وضع علاج ناجع يحقق الاعتدال في أجرة كل ما يستحدث من المباني مستقبلا ، وذلك على أساس ثابت لا يسمح للملاك بأية مبالغة ولا بأى تحايل على تحديد الأجرة ، فأصدر لهذا الغرض في ٣١ يناير ١٩٦٢ القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجارات الأماكن المستخدثة ، قبل أن يمضى على التشريع السابق ثلاثة أشهر فقط ، ونشر هذا القرار بقانون في ٥ فبراير ١٩٦٢ . وبما أنه لم ينص فيه على العمل به من تاريخ نشره ، فلا يعمل به الا بعد عشرة أيام من تاريخ نشره وفقا للمادة ٦٧ من الدستور المؤقت الذى كان قائما اذ ذاك أى أنه لا يعمل به الا ابتداء من ١٦ فبراير ١٩٦٢ .

وقد نصت المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن :

« تحدد ايجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وفقا لما يأتى :

( أ ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني .

( ب ) ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة .

« ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة .

« وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه » .



ونصت المادتان الثانية والثالثة من هذا القانون على طريقة تقدير قيمة الأرض ، والمواد الرابعة والخامسة والسادسة على تعيين اللجان المختصة بتحديد الأجرة وطريقة التظلم من قراراتها واللجان المختصة بنظر التظلمات وعلى صدور قرار من وزير الاسكان والمرافق ينظم كيفية تنفيذ هذا القانون ، وقد صدر بذلك القرار الوزاري رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ ثم عدلت المادتان ٥ ، ١١ منه بالقرار رقم ١٤٠ لسنة ١٩٦٣ ، ونصت المادة السابعة من القانون على عقاب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الايجار •

وبذلك أصبحت جميع الأماكن التي استجدت أو تستحدث بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى التاريخ المذكور تكون هذه الطائفة الخامسة من المباني وأصبحت أجرتها جميعا خاضعة للتحديد الذي تجريه اللجان التي نص عليها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت تمت وأجرت بأجرة حرة في الفترة ما بين ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ و ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ ، فان اتفاق الأجرة الذي يكون قد تم بشأنها في هذه الحالة الأخيرة لا يعمل به بعد ١٦ فبراير ١٩٦٢ اذ تخضع أجرتها بعدئذ لتحديد اللجان وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتسرى عليها الأجرة التي تحددها تلك اللجان ابتداء من التاريخ المذكور (١) •

٨٨ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تدخل في هذا القسم بمقتضى نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ثلاث فئات من المباني :

( أ ) المباني غير الداخلة أصلا في القسم السابق وهي التي بدىء

---

(١) نقض مدني ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٧ سنة ٤٣ ق .

في انشائها بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أيا كان تاريخ اتمامها (٢) ، ولو

(٢) وكذلك كل مكان خاضع لقانون سابق اذا أدخلت عليه تعديلات جوهرية غيرت في طبيعته أو في طريقة استعماله بعد صدور القانون ٤٦/ ١٩٦٢ حيث أن هذه التعديلات تجعل المبنى في حكم المنشأ حديثاً ( الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ٢٨ أبريل ١٩٦٦ في القضية رقم ١١٠٢ لسنة ١٩٦٥ كلى الجيزة ، وأيضا ٢٨ أبريل ١٩٦٦ في القضية رقم ٩١٢ لسنة ١٩٦٥ كلى الجيزة ، وأيضا ٢٨ أبريل ١٩٦٦ في القضية رقم ٤٢٣ لسنة ١٩٦٥ كلى الجيزة ، استئناف القاهرة ٢١ أكتوبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٢٤٦٨ لسنة ٩١ ق ) .

وقد صدر بهذا المعنى تفسير تشريعى من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦/ ١٩٦٢ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ جاء فيه انه اذا كان هناك مكان أنشئ قبل ٥/ ١١/ ١٩٦١ وكان يسكنه المالك وأجره بعد ذلك وبعد أن أجرى فيه تعديلات جوهرية ، فهذا يخضع للقانون ٤٦/ ١٩٦٢ أى لتقدير اللجان طالما أنه حدثت به تعديلات جوهرية وزادت الأجرة عما كانت عليه .

ويلاحظ أن نظرية التعديلات الجوهرية هذه وما ترتبه من تحديد أجره المكان القديم الذى أجريت فيه مثل هذه التعديلات وفقا للقانون الذى يسرى على الأماكن التى أنشئت وقت اجراء تلك التعديلات بدلا من القانون السارى على المكان الاصلى بحسب تاريخ انشائه انما ابتدعت لرفع الغبن عن المؤجر الذى يجرى مثل هذه التعديلات وينفق فيها مالا كثيرا ، اذ ليس من العدل أن يبقى مقيدا بالأجرة التى كان حددها القانون السابق ، بل يحق له أن يطلب تحديد الأجرة وفقا للقانون التالى الذى يحكم أجرة الأماكن التى أنشئت في تاريخ اجراء تلك التعديلات ، مع ملاحظة أن الايجارات سارت في ارتفاع مستمر من قانون الى آخر ، بمعنى أن كل قانون جديد من قوانين الايجارات كان يحدد سعرا للايجار اعلى من سابقه ، فأريد بهذه النظرية السماح للمؤجر الذى أجرى تعديلات جوهرية في عين معينة في فترة يحكم أجرة ما بنشأ فيها من أماكن قانون لاحق للقانون الذى كان يحكم أجرة العين الاصلية بحسب تاريخ انشائها أن يتقاضى الأجرة التى يحددها القانون الجديد والا بتقيد بالأجرة التى يحددها القانون السابق . فالغرض من ابتداع هذه النظرية اذن هو انصاف المؤجر الذى أنفق ماله وجهده في ادخال تعديل جوهرى على العين المؤجرة وتمكينه من زيادة الأجرة في نظر ذلك ولذلك فإن المؤجر وحده هو الذى يجوز له التمسك بهذه النظرية لزيادة أجرة العين التى أدخلت عليها تعديلات جوهرية ، ولا يسوغ أن يتمسك بها المستأجر لنقص الأجرة ( في هذا المعنى أسيوط الابتدائية ٢٤ نوفمبر ١٩٦٩ في القضية رقم ٥٨٥ لسنة ١٩٦٨ مدنى كلى ) وقد جاء فيه أن ما قرره المدعى ( المستأجر طالب تخفيض الأجرة ) بأن العين المؤجرة أدخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها في حكم المنشأ حديثا وتسرى عليها احكام القانون رقم ٥٥ لسنة =

= ١٩٥٨ ، فمردود عليه لان الاصلاحات والتحسينات والانشاءات التي تستحدث بالعين المؤجرة من شأنها زيادة الاجرة وليس تخفيضها .

وقد قضت بذلك محكمة النقض ( في دائرتها الجنائية ) بتاريخ اول فبراير ١٩٦٦ ( مجموعة احكام النقض الجنائية ١٧ — ٨٦ — ١٥ ) حيث قررت انه « اذا كان المؤجر قد أجرى استحداثا في مبنى قديم حتى يمكن استغلاله للسكنى دون زيادة في الاجرة القديمة التي كانت مقررة أصلا للبناء قبل استحداث ما جد فيه ، استحال في نظر العقل والعدل القول بمخالفته للقانون حيث يخرج فعله حتما عن نطاق التائيم لان القانون يفترض في صريح نصوصه ومدلول أعماله التحضيرية أن المؤجر الذى ينشئ بناء أو يستحدث انشاء انما يتمسك بجدة البناء وزيادة تكاليف انشائه لتبرير الزيادة في اجرة الانتفاع به ، ويتدخل القانون حينئذ حماية للمستأجر من المبالغة في الزيادة . ولا حق للمستأجر في المطالبة بخفض الاجرة الا أن يتمسك المؤجر بحقه في زيادتها على أساس استحداثه للبناء ، لان ثمة مقابلة بين الحقين لا يتصور أولهما الا في مواجهة ثانيهما لانه لا تخفيض الا من زيادة . . ولما كان التحدى باحداث تغييرات أساسية في مبنى قديم لا يكون الا من أحدثها بنفسه أو بواسطة سلفه للتحلل من قيد الاجرة القديمة المقررة للمبنى ، فان كان هذا حقه ، ولا يجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من ذلك . وحسب المستأجر اذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الاجرة السابقة انه أحدث تغييرات أساسية أنتجت مبنى جديداً أن ينازع في ذلك وأن يثبت عدم صحة هذا الادعاء » .

واذا كان لا يسوغ للمستأجر أن يطلب تخفيض الاجرة بسبب ما اجراه المالك من تعديلات جوهرية في العين المؤجرة دون زيادة أجرتها ، فمن باب أولى لا يسوغ له ذلك استنادا الى تعديلات جوهرية أدخلها هو ( المستأجر ) على العين المؤجرة .

وتطبيقا لذلك قررت محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٤٢٥ سنة ٩١ ق أن قسمة محل ما الى محلين مستقلين تماما عن بعضهما وذلك باقامة حائط فاصل يقسم المحل الاصلى مع ما يستتبع ذلك من انشاءات وترميمات وبياضها وخلافه هو بلا شك مما يخرج بالعين الاصلية عن طبيعتها الاولى وهو كونها محلا واحداً ويجعلها في حكم المنشأة حديثا وقت اجراء هذه التعديلات الجوهرية . اما اذا كانت التعديلات الجوهرية المذكورة قد أدخلها المستأجر على المكان المؤجر قبل ١٩٦١/١١/٥ بعد سريان القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فلا يكون من شأنها اخضاع اجرة ذلك المكان لاحكام هذا القانون الاخير ولا تختص اللجان التي أنشأها هذا القانون بتقدير قيمتها الايجارية ، وتبقى هذه القيمة محكومة بالقانون الذى يتعين بحسب تاريخ انشاء المكان أصلا ، لان العبرة في التعديلات الجوهرية التى يترتب على استحداثها نقل المكان المؤجر من سلطان قانون سابق الى سلطان القانون الذى تمت في ظله تلك التعديلات =



كانت هذه المباني مملوكة للهيئات والجهات الحكومية كمباني المحافظات ومجالس المدن وعمارات الأوقاف مادامت هناك علاقات تأجيرية بشأنها (٣) .

( ب ) والمباني التي بدىء في انشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولم

= هي باستحداث المؤجر اياها وباستناده اليها في طلب زيادة الاجرة. فاذا لم يجر المؤجر هذه التعديلات او اجراها دون ان يستند اليها في طلب زيادة في الاجرة ، فلا يكون ثمة محل لاعتبار ان المكان قد انشئ حديثا في تاريخ اجراء تلك التعديلات ، ولا لتطبيق احكام القانون المتعلقة بالاماكن المستحدثة في التاريخ المذكور ، وبالتالي لا تختص اللجان المنشأة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ بتقدير القيمة الايجارية لهذا المكان بعد ادخال التعديلات عليه ، ولا يجوز للمستأجر ابتغاء تخفيض اجرته عرض الامر على تلك اللجان ، لانه طالما ان المؤجر قد ابقى الاجرة على ما كانت عليه قبل اجراء تلك التعديلات فلم تحدث زيادة في الاجرة تبرر للمستأجر طلب نقص الاجرة ، ولانه لا محل لطلب النقصان الا حيث توجد زيادة .

انظر ايضا في هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ١٣ ايجارات ) ١٧ فبراير ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٦٣٢ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه : « وحيث ان الثابت مما تقدم ان المستأنف عليهما كانا يستأجران اعيان النزاع بمقتضى ثلاثة عقود ايجار تاريخها اول مارس ١٩٦١ واول ابريل ١٩٦١ واول نوفمبر ١٩٦١ بايجار مجموعه ٢٨ جنيها و ٢٥٠ مليما ، وهذه العقود تسرى عليها التخفيضات المنصوص عنها في القانون ١٩٦١/١٦٨ والقانون رقم ١٩٦٥/٧ وبذلك أصبحت اجرتها ١٨ جنيها و ٤٤٢ مليما شهريا ، والثابت ايضا ان المستأنف عليهما ( المستأجران ) قاما باجراء التعديلات دون الحصول على موافقة المستأنفين ( المؤجرين ) في عام ١٩٦٨ أى بعد صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ . . . . . وتبعاً لذلك فاذا كانت لجنة تقدير الايجارات مختصة باعتبار ان هذه التعديلات تمت بعد صدور القانون ، الا انه في مقام تحديد القيمة الايجارية يتعين تحديدها وفقا لصحيح احكام القانون ، ولما كانت الاجرة الصحيحة للاعيان المؤجرة وفقا لما تقدم هي ١٨ جنيها و ٤٤٢ مليما ، وكانت التعديلات قد تمت بفعل المستأجرين ، فانهما لا يستطيعان تخفيضها نتيجة لما قاما هما بعمله دون رضاء المؤجرين ، ويدعم ذلك ان المؤجرين لم ينفقوا شيئا على تلك التعديلات بل الذى تولى الاتفاق عليها هما المستأجران ، والمشرع يبغى بالاجرة اعطاء فائدة استثمار للمؤجر نتيجة ما انفق على العين موضوع التأجير » .

راجع ايضا ما تقدم في نبذة ٢٣ والهامش رقم ١٥ المتعلق بها .

(٣) تفسير تشريعى رقم ١/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ٢٣/٣/١٩٦٥ .



يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ . وهذه كانت داخلة في القسم الرابع بمقتضى نص القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ كما تقدم ، فانتقلت بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من القسم الرابع الى القسم الخامس ابتداء من ١٦ فبراير ١٩٦٢ وذلك بمقتضى نص المادة الأولى من هذا القانون الأخير التى نصت على تحديد ايجارات المباني التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لأن هذه العبارة الأخيرة تشمل كل ما تم انشاؤه بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء بدىء فى انشائه قبل هذا التاريخ أو بعده . واذا كانت هذه الفئة من المباني قد خضعت فعلا للتخفيض الذى قضى به القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فان أجرتها تخضع من جديد للتحديد الذى تقررره اللجان المختصة وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ (٤) .

( ج ) المباني التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ (٥) . وهذه الفئة من المباني كانت هى أيضا داخلة فى القسم الرابع وكانت أجرتها بناء على ذلك يجب أن تحدد على أساس أجره المثل فى نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ولكن المشرع رأى أنها مادامت لم تؤجر أو تشغل أصلا قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فلا محل للرجوع فى شأنها الى أجره المثل ، والأولى

---

(٤) انظر فى هذا المعنى قرار مجلس المراجعة لقسم عابدين بمحافضة القاهرة الصادر برئاسة القاضى محمد فوزى المنشاوى فى ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ فى التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قوله شياخة الشيخ عبد الله وقد أوردنا أسبابه مفصلة فى الطبعة السابعة من هذا المؤلف فى الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٤ هامش ٢٨ .

(٥) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ . والعبرة فيما يتعلق بالتأجير بتاريخ انعقاده لا بالتاريخ الذى عين فيه لبدء الانتفاع . ( فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغة الى محافظة القاهرة فى أبريل ١٩٦٥ ) ويكون للتساريخ العرفى الوارد فى العقد حججه فيما بين طرفيه دون حاجة الى ثبوته بوجهه رسمى ، لان هذا الثبوت الرسمى لا يحتاج اليه الا عند الاحتجاج بالتاريخ العرفى على الغير ( المادة ١٥ من قانون الاثبات ) .

مساواتها بما استحدث بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، واخضاع أجرتها لتحديد اللجان التي أنشأها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ . وإذا كان الغالب في هذه الفئة من المباني أن تكون قد أجرت أو شغلت لأول مرة في الفترة ما بين ٥ نوفمبر ١٩٦١ و ١٦ فبراير ١٩٦٢ ، فإن أجرتها تكون خضعت أولا للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وحسبت على أساس أجرة المثل في نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ثم يعاد تقديرها وفقا لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ وتسرى عليها الأجرة التي تحددها لجان التقدير ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ وهو تاريخ العمل بهذا القانون الأخير (٦) .

ويلاحظ أن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ — خلافا لتشريعات سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ وسنة ١٩٦١ — لم تدمج في القانون ١٢١/١٩٤٧ ، بل بقيت خارجا عنه مستقلة بذاتها . فترتب على ذلك أن هذه الأحكام جاءت غير مقيدة بالقيد الذي ورد في المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ الذي يقصر أحكام هذا القانون على الأماكن الواقعة في المدن والجهات والأحياء المشار إليها في المادة الأولى المعدلة من هذا القانون . وبالتالي أن الأماكن الداخلة في هذا القسم بأنواعها سالفه الذكر خضعت في تحديد أجرتها لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ أيا كان موقعها ، أي سواء كانت واقعة في إحدى المدن أو الجهات المشار إليها في المادة الأولى المعدلة من قانون سنة ١٩٤٧ أو غيرها (٧) . غير أن هذه النتيجة لم تكن مقصودة من المشرع ، فلما تنبه إليها المختصون عملوا على تدارك الأمر من طريق الاجتهاد أولا (٨) ثم من طريق القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

---

(٦) أما المباني التي أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ وتم تأجيرها فعلا قبل التاريخ المذكور ، فلا يسرى عليها القانون ٤٦/١٩٦٢ ، فإذا تصدت لجنة تقدير القيمة الإيجارية لتقدير أجرتها ، فإن قرارها يكون منعما ويجب على المحكمة أن تعطله ( الجيزة الابتدائية الدائرة ٥ إيجارات في ٢٩ ديسمبر ١٩٦٦ المحاماة ٤٨ — ١٣٤ — ٥٨ ) .

(٧) في هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ٩٨٥ .

(٨) ومن قبيل هذا الاجتهاد ما ذهبت إليه فتوى إدارة الفتوى والتشريع =

المعدل للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بإضافة مادة سادسة مكررا الى هذا الأخير نصت على أن تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (٩) . ولهذا السبب المتقدم ذاته ، فالمنازعات المتعلقة بمطابقة أجرة هذه الأماكن للقانون أو عدمها لا تعتبر ناشئة عن تطبيق القانون ١٢٩/١٩٤٧ ولم تكن تسرى عليها أحكام المادة ١٥ من ذلك القانون المتعلقة باختصاص محاكم الايجارات وبعدم قابلية الأحكام التي تصدر بشأنها للطعن فيها (١٠) .

ومتى توافرت في المبنى شروط سريان أحكام هذا القانون عليه ،

---

= لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٠/١١/١٩٦٤ ملف رقم ١٣/٢٢/٢٨ منشورة في طبعة هذا الكتاب السابعة الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٨ هامش ١ .

(٩) وقد ترتب على هذه الاضافة قصر تطبيق القانون ٤٦/١٩٦٢ على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفقا لقرار رئيس الجمهورية المشار اليه وعلى القرى التي صدر بها قرار وزارى على الوجه المشار اليه أيضا ولو لم تكن تلك المدن أو القرى واردة في الجدول الملحق بالقانون ٥٦/١٩٥٤ ( انظر الهامش السابق ) .

وقد افنت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٠/١١/١٩٦٤ ملف رقم ١٣/٢٣/٣٨ ( منشورة في الطبعة السابعة من هذا الكتاب في الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٩ هامش ١ ) .

(١٠) في هذا المعنى طنطا الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) ٢٨ ابريل ١٩٦٧ في القضية رقم ٤٤١ لسنة ١٩٦٦ من طنطا وقد أوردنا بعض حيثياته في ص ٦٠٥ من الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

وفي هذا المعنى السنهورى في الوسيط ج ٦ مجلد ٢ ص ١٠٠٠ ، وأيضا فهمى محمود الخولى ص ٩٣ وقد أشار الى الأحكام الآتية : عابدين الجزئية ٦ ديسمبر ١٩٦٥ في القضية ٣٤٩ لسنة ١٩٦٥ ، وحكم آخر من عابدين في القضية ٤٤٧ لسنة ١٩٦٥ عابدين ، وثالث من مصر الجديدة في القضية ٣٦٠ لسنة ١٩٦٤ جزئى مصر الجديدة .

تعيين اخضاع أجرته الأحكامه ، ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك ، لأن أحكام هذا القانون أحكام أمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها (١١) .

غير أن المشرع رأى عند إصدار القانون ١٩٦٢/٤٦ أن تقدير اللجان للقيمة الايجارية قد يستغرق بعض الوقت ولا يصح أن يتعطل في أثنائه استغلال الأماكن وتأجيرها ، فنص في الفقرة السادسة من المادة ٤ من ذلك القانون معدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أن « يجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار » . وبناء على ذلك أصبح يجوز للمالك في أثناء الفترة التي يستغرقها تقدير اللجان أن يؤجر المكان بأجرة يتفق عليها مع المستأجر دون أى قيد يرد على حريتهما في ذلك ، على أن يكون دفع المستأجر هذه الأجرة الاتفاقية بصفة مؤقتة الى أن يصدر قرار اللجنة ، فيتم المحاسبة على أساسه من بدء الاجارة ، وتحسب أجرة المدة السابقة كلها على أساس القيمة الايجارية التي حددتها اللجنة وتخصل المقاصة بينها وبين ما دفعه المستأجر في حدود أصغر القيمتين .

وقد جرى الملاك على الآفاده من هذه الرخصة التي خولتها لهم المادة ٦/٤ المشار اليها لاقتضاء أجور عالية ولو بصفة مؤقتة ، فيفيدون من ذلك اقتضاء مبالغ معجلة تزيد كثيرا عن قيمة الاجرة القانونية التي يستحقونها ، وقد يستغرق إصدار قرار اللجنة وقتا طويلا ، فيكون في ذلك أرهاق شديد للمستأجر لا تجيزه روح التشريع .

لذلك انتهز المشرع فرصة إصدار القانون رقم ١٩٦٤/٥٥ بشأن

---

(١١) تفسير تشريعى رقم ١٩٦٥/٤ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ١٣ مارس ١٩٦٥ ، نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨٠ .



توجيه أعمال البناء ، فنص فيه على ضرورة تقديم المالك عند طلب الترخيص بإقامة بناء بياناً بتكاليف إنشاء البناء وعلى أن الترخيص الذى يصدر من لجنة توجيه أعمال البناء يشتمل على قيمة التكاليف المذكورة . ويلزم المالك بعدم تجاوز هذه التكاليف بأكثر من ٥٪ وتأخذ لجنة تقدير القيمة الإيجارية هذه التكاليف فى الاعتبار (١٢) . وقد أريد بهذا القيد أن يكون مدعاة للالتزام المؤجر إياه أيضاً فى تحديد الأجرة الاتفاقية فى الفترة السابقة على صدور قرار اللجنة .

#### ٨٩ — حكم الأماكن المستحدثة فى بناء خضع لحكم القانون ١٦٨ /

١٩٦١ — لا خلاف فى أن الأماكن المستحدثة فى بناء خضع لحكم القانون ١٦٨ / ١٩٦١ يسرى عليها حكم القانون ٤٦ / ١٩٦٢ إذا كانت لم يتم انشاؤها إلا بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء بدىء فى انشاؤها قبل ذلك التاريخ أو بعده .

وانما ينحصر الخلاف فى شأن الأماكن التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ . وأهم صورة عملية لذلك هى التى يكون فيها المالك قد أتم إنشاء مبنى كبير مكون من عدة وحدات سكنية قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ وأجر بعض هذه الوحدات أو شغلها قبل هذا التاريخ ولم يؤجر البعض الآخر إلا بعده ، فلا خلاف فى أن ما تم تأجيره أو شغله قبل ٥ / ١١ / ١٩٦١ يخضع للقانون ١٦٨ / ١٩٦١ ولا يسرى عليه القانون ٤٦ / ١٩٦٢ . أما البعض الذى لم

---

(١٢) غير أن أخذ لجنة تحديد القيمة الإيجارية فى اعتبارها التكاليف المقدرة فى الترخيص لا يعنى التزامها حدود هذه التكاليف أو الاقتصار على مجاوزتها بنسبة ٥٪ لأن اللجان المذكورة ملزمة بتطبيق أحكام القانون ٤٦ / ١٩٦٢ وهى تقضى بحساب التكاليف الفعلية لإقامة البناء ، فإذا حدث أن زادت التكاليف الفعلية أكثر من ٥٪ عن التكاليف المقدرة ، تعين على اللجنة المذكورة أن تأخذ بالتكاليف الفعلية مهما بلغت ، تاركة أمر مخالفة المالك للترخيص الصادر إليه إلى الجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ أحكام قانون توجيه أعمال البناء ( أنظر ما سيجىء فى نبذة ٩٤ ) .

يؤجر أو يشغل لأول مرة قبل التاريخ المذكور ، فان نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من هذا القانون الأخير يخضعه لحكمها • غير أن هناك رأيا بخلاف ذلك أقرته الجمعية العمومية للقسم الاستشاري بمجلس الدولة في ٢ يناير ١٩٦٣ • ولكن المشرع حسم الأمر وأخذ بالرأى الأول : اذ أضاف بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ فقرة أخيرة الى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ نص فيها على أن « يقصد بلفظ المباني المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه » •

٩٠ — اثبات تاريخ تأجير المكان وشغله لأول مرة — ازاء نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على سريانه على الأماكن التي تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ طالما أنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة قبل ذلك التاريخ ، صار من المتعين على المالك أن يثبت أن المكان الذي تم انشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ قد تم أيضا تأجيره أو شغله لأول مرة قبل ذلك التاريخ حتى يستطيع أن يتمسك بسريان القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على هذا المكان واخراجه من نطاق تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ •

والواقعة المراد اثباتها في هذه الحالة وهي واقعة التأجير أو الشغل السابق على تاريخ ٥ نوفمبر ١٩٦١ هي مجرد واقعة قانونية *Fait Juridique* وليست عملا قانونيا *acte Juridique* وهذا ظاهر بالنسبة الى اثبات شغل المكان قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فإنه لا يحتمل الشك عند امعان النظر فيه ، وذلك أن التأجير المطلوب اثباته في هذه الحالة ليس مطلوبا لاعمال ارادة الطرفين وتحديد الآثار القانونية التي اتجهت اليها هذه الارادة وانما هو مطلوب فقط لاثبات حصول الانتفاع بالمكان الحديث الانشاء فيما أعده له سواء بتأجيره أو بشغله ، ويستوى في ذلك أن يكون اثبات هذا التأجير في مواجهة المستأجر نفسه أو في مواجهة غيره •

ولذلك يجوز اثبات أى من التأجير أو الشغل السابق على ٥ نوفمبر ١٩٦١ بكافة الطرق بما فى ذلك البيينة والقرائن •

ويستوى فى ذلك شغل المالك المكان بنفسه أو بأحد أولاده أو أقاربه أو أتباعه وشغل الغير هذا المكان سواء أكان ذلك بناء على سند قانونى أم دون سند •

ويستوى كذلك أن يكون التأجير قد صدر من المالك نفسه أو من غيره كما لو أجر الزوج ملك زوجته دون توكيل منها فى ذلك أو أجر المالك المشتاع شقة مفرزة دون أن تكون له أغلبية ملكية المال الشائع ، أو أجر القاصر ملكه دون إذن وصيه ، أو أجر المالك شقة لاستعمالها منزلا للدعارة أو للعب القمار ، وفى جميع هذه الحالات يكفى اثبات واقعة التأجير ولو كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال أو غير نافذ ، لأن هذا الإثبات ليس مطلوبا لأعمال آثار العقد وإنما هو مطلوب باعتبار العقد واقعة قانونية يستدل بها فقط على أن المكان تم انشاؤه والانتفاع به فيما أعد له قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولذلك أجزنا اثباته بكافة الطرق •

فيجوز لذى المصلحة فى اثبات حصول الشغل أو التأجير قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء أكان هو المالك أو المستأجر أن يثبت ذلك بالبيينة وبالقرائن وبما قد يكون لديه من أدلة كتابية • ويكون تقدير ذلك كله للجنة تقدير الايجار أو للمحكمة اذا ما رفع اليها الأمر • ويجوز للطرف الآخر — مالكا كان أو مستأجرا — نفى هذه الواقعة بكافة الطرق أيضا •

والغالب أن يقدم المالك — اذا كانت له مصلحة فى المعاملة بمقتضى القانون ١٦٨/١٩٦١ — للجنة التقدير عقد ايجار مكتوب فى تاريخ سابق على ٥ نوفمبر ١٩٦١ مع المستأجر الحالى الموجود وقت عرض الأمر على لجنة التقدير أو مع مستأجر سابق •

ففي الحالة الأولى يكون العقد المذكور حجة بتاريخه على المستأجر الذي صدر منه يترتب عليه إخراج المكان المؤجر من نطاق تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ واخضاعه للقانون ١٩٦١/١٦٨ • ويجوز للمستأجر اثبات صورية هذا العقد أو عدم صحة تاريخه ، والأصل في ذلك أنه يجب أن يكون بالكتابة عملاً بالمادة ٦١ ( أ ) من قانون الإثبات رقم ١٩٦٨/٢٥ ، غير أنه إذا ادعى المستأجر أن الباعث إلى الالتجاء إلى الصورية أو إلى تقديم التاريخ هو الاحتيال على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فإنه يجوز له اثبات ذلك بكافة الطرق ، بشرط وجود قرائن على قصد الاحتيال على القانون •

غير أنه إذا كان للعقد المقدم لهذا الغرض تاريخ ثابت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ امتنع على الطرف الآخر اثبات عدم صحة التاريخ الثابت إلا من طريق الطعن بالتزوير (١٣) •

وفي الحالة الثانية ، أي إذا قدم المالك عقداً مكتوباً مع مستأجر سابق يحمل تاريخاً سابقاً على ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فإنه لا يكون حجة على المستأجر الحالي إلا إذا كان له تاريخ ثابت قبل هذا التاريخ الأخير لأن المستأجر الحالي يعتبر من الغير في خصوص ثبوت تاريخ ذلك العقد • فإذا لم يكن للعقد المذكور تاريخ ثابت قبل هذا التاريخ فإنه لا يعتد به في مواجهة المستأجر الحالي لإثبات حصول التأجير قبل ٥/١١/١٩٦١ ولا يجوز للمالك إثبات صحة تاريخه غير الثابت رسمياً بأي وسيلة • ولكن يجوز له أن يثبت بكافة الطرق بدء تنفيذ عقد الإيجار قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لأنه بذلك يثبت شغل المكان قبل التاريخ المذكور • وهذا يعني عن ثبوت تاريخ الإيجار • أما أن كان للعقد المذكور تاريخ ثابت ، فلا يقبل من المستأجر الحالي إثبات عدم صحة هذا التاريخ إلا عن طريق الطعن بالتزوير (١٤) •

---

(١٣ و ١٤) كتابنا في أصول الإثبات وأجراءاته ، الجزء الأول ، في الأدلة المطلقة سنة ١٩٨١ نبذة ٧٥ وما بعدها وبخاصة نبذة ٨٨ ص ٢٧٥ ، =



وقصارى القول في ذلك أنه إذا وجد عقد إيجار مكتوب يحتمل تاريخا ثابتا سابقا على ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فإنه يعتبر دليلا كافيا على حصول التأجير قبل هذا التاريخ الأخير . أما إن كان العقد ليس له تاريخ ثابت قبل ذلك ، فإنه يكون حجة بتاريخه على المستأجر الحالي إن كان صادرا منه ويجوز لهذا أن يثبت عكسه بكافة الطرق . فان كان صادرا من مستأجر سابق فلا تكون له أية حجة على المستأجر الحالي ، ويتعين على المالك أن يثبت أن المكان قد شغل فعلا قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء كان ذلك تنفيذا للعقد المذكور أو دون استناد إليه .

ويصح الاستهداء في اثبات شغل المكان المؤجر بملاحظات لجنة الحصر والتقدير التي تدونها في دفتر الحصر عند مرورها للجرد في الشهور الأخيرة من كل سنة ، ولكن هذه الملاحظات لا يصح اعتبارها دليلا كاملا على شغل المكان أو على عدم شغله قبل ٥/١١/١٩٦١ ولو كانت نتيجة مرور تم في يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لأن الدفتر المذكور معد لاثبات ما يستحدث من مبان فحسب ، لا لاثبات شغل المباني أو عدم شغلها ، فتعتبر هذه الملاحظات مجرد دلائل يسترشد بها لتعزيز قرائن أخرى إلا إذا اعترف الخصوم بصحة هذه الملاحظات ومطابقتها للحقيقة ، فيكون اعتراضهم هو الدليل المعول عليه .

وقد ذهب رأى الى أن المقصود بكون المكان أجرة قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ليس أن يكون قد أبرم بشأنه عقد إيجار قبل ذلك التاريخ فحسب ، بل أن يكون قد بدى في تنفيذ الإيجار فعلا قبل ذلك التاريخ (١٥) ، ولدينا نجد لهذا الرأي سندا من القانون . ولعل القائلون

= وكتابتنا في الأدلة الخطية سنة ١٩٧٠ نبذة ٨٨ ص ٢٣٢ ، السنهوري في الوسيط ج ٢ ص ٢٤٥ و ٢٤٦ . وإذا ادعى الطرف الآخر صورية العقد الثابت التاريخ ، فإنه يجوز له اثبات هذه الصورية بالطرق العادية وفقا للقواعد العامة . السنهوري ج ٢ ص ١٩٨ .

(١٥) قرار مجلس مراجعة قسم عابدين الصادر برئاسة القاضي =

به لجأوا اليه بسد الطريق على من يريدون التحايل على القانون بتقديم تاريخ عقد الايجار وجعله سابقا على ١٩٦١/١١/٥ فاشتروا من هؤلاء الأخيرين اثبات بدء تنفيذ الإجارة قبل التاريخ المذكور . غير أن هذا لا يبرر مخالفة نص القانون الذى جاء صريحا فى التعويل على مجرد حصول التأجير قبل ١٩٦١/١١/٥ . ولا خوف من الاحتيال على القانون اذا كان التأجير مستفادا من ورقة ثابتة التاريخ قبل ١٩٦١/١١/٥ ، وفى هذه الحالة يتعين بنص القانون التعويل على مجرد التأجير ولو كان العقد منصوصا فيه على أن مدة الإجارة لا تبدأ الا من تاريخ لاحق على ١٩٦١/١١/٥ ، ويبين من ذلك أن المعول عليه ثبوت التأجير السابق ثبوتا محققا لا شبهة فيه بقطع النظر عن تاريخ البدء فى تنفيذ الإجارة (١٦) ، وأن المغايرة التى اتجه اليها الشارع فى عبارة « أجرت أو شغلت لأول مرة » التى وردت فى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ إنما هى مغايرة بين مجرد التأجير فى ذاته وبين الشغل ولو دون تأجير .

فإذا كان عقد الإجارة المؤرخ قبل ١٩٦١/١١/٥ ليس له تاريخ ثابت قبل ذلك ، فنفرق بين ما اذا كان الاحتجاج به حاصلا ضد أحد طرفيه أو ضد غيرهم ، وفى الحالة الأولى يكون تاريخه غير الثابت حجة على ذلك الطرف الى أن يثبت هو عدم صحته بكافة الطرق بما فى ذلك البيئة والقرائن باعتبار أن المراد اثباته ينطوى على احتيال ضد

---

= محمد فوزى المنشاوى بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ فى التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قولة شياخة عبد الله فى التظلم المقدم من أحد مستأجرى العقار المذكور ( منشورة أسبابه فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ ص ٣٥٨ هامش ١ ) .

(١٦) انظر فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغ الى محافظة القاهرة فى أبريل سنة ١٩٦٣ .

( منشورة أسبابه فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٣٦٠ هامش ١ ) .

القانون . أما في الحالة الثانية فإن التاريخ غير الثابت لا يكون حجة على الغير ، ويتعين على من يتمسك به ألا يكتفى بذلك وأن يثبت بكافة الطرق بدء تنفيذ العقد قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لأن اثبات شغل العين قبل هذا التاريخ يغنى عن ثبوت تاريخ العقد .

٩١ — عدم استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات —  
تقدم أن التشريعات السابقة كانت دائما تستثنى من التخفيض الذي قضت به الأماكن المؤجرة وقت بدء العمل بها لمدة تزيد على عشر سنوات (١٧) ، وذلك لحكمة خاصة وهي أن تلك الأماكن يكون قد روعي في تحديد أجرتها طول مدة الاجارة ، فليس من العدل أن يسرى عليها التخفيض .

أما القانون ٤٦/١٩٦٢ ، فلأنه لم يتخذ اتفاق الطرفين أساسا لتحديد الأجرة كما هو الشأن في التشريعات السابقة بل جعل أساسها محددًا بنص القانون لا يملك فيه العاقدان تعديلا ، سواء طالبت مدة العقد أم قصرت ، فلم ير داعيا للنص على هذا الاستثناء .

خالفات الثلاث من المباني الداخلة في هذا القسم تخضع لتحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت وقت العمل بهذا القانون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ، ولو كانت سبق دخولها في القسم الرابع ثم انتقلت بعد العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الى القسم الخامس ، لأن الأماكن التي ينطبق عليها هذا الوصف الأخير هي التي لم تكن قد شغلت أو أجرت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ فلم يسر عليها الاستثناء المنصوص عليه في القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ودخلت تحت حكم القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي لم ينص على مثل هذا الاستثناء (١٨) .

---

(١٧) راجع النبد ٦٦ و ٧٦ و ٨٦ .

(١٨) وقد أشار الاستاذ السنهاوري في هذا الصدد الى الفرض الذي =

٩٢ — تعيين الحد الأقصى لأجرة الأماكن الداخلة في هذا القسم —  
عين المشرع حداً أقصى لاستثمار الأموال في المباني التي تؤجر للسكن  
أو لغير ذلك من الأغراض بواقع ٥٪ ربحاً صافياً من قيمة تلك الأموال ،  
مراعياً في ذلك أنه يصعب في الظروف الاقتصادية السائدة حينئذ  
استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر في نواح أخرى من النشاط  
الاقتصادي بربح أكبر . غير أنه لاحظ أن رأس المال الذي يستثمر في  
المباني ينقسم قسمين : أولهما يمثل قيمة الأرض التي يقام عليها البناء ،  
وهذا القسم لا يحتاج إلى استهلاك أو نفقات صيانة ، فيكتفى في شأنه  
بتقدير الربح بنسبة ٥٪ ، والقسم الثاني يمثل قيمة المبنى ، وهذا  
يحتاج إلى نفقات صيانة ويلزم تخصيص نسبة من ربحه لاستهلاكه ،  
فقدر المشرع لذلك كله نسبة ٣٪ تضاف إلى الربح الصافي البالغ  
٥٪ ، فتقدر أجرة المكان كله بنسبة ٥٪ من قيمة الأرض مضافاً إليها  
٨٪ من قيمة المبنى .

وبما أن المشرع قصد أن يخص المالك بربح صافٍ قدره ٥٪ من  
مجموع التكاليف ، تعين أن تضاف إلى ذلك قيمة الضرائب التي يلزم  
المالك بأدائها عن البناء . سواء كانت تلك الضرائب أصلية أو إضافية .  
فإذا كان المبنى معفى من هذين النوعين من الضرائب كليهما وفقاً للقانون  
١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، فلا يضاف شيء على القيمة الإيجارية المحسوبة على

---

= تقوم فيه بغض شركات البناء وشركات التأمين بتشديد مبنى لحساب شخص  
وتؤجره إياه لمدة طويلة — عشرين سنة مثلاً — بأجرة يلاحظ فيها استرداد  
رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكاً للمستأجر بعد  
انقضاء مدة الإيجار ، وذهب إلى أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون  
لأنه ليس بإيجار محض ، بل هو إيجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمي  
إيجاراً ، والأجرة التي تدفع إنما هي قسط من أقساط الثمن ، فلا يسرى  
عليها تشريع سنة ١٩٦٢ ( السنهوري ج ٦ ص ٩٨٥ ) . ونحن مع موافقتنا  
التامة على هذا الرأي نذهب إلى أنه ليس خاصاً بتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢  
بل هو الرأي الصحيح في ظل جميع التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلاقة  
بين المؤجرين والمستأجرين لأن مثل هذا التعاقد لا يعتبر إيجاراً ولا يخضع  
لتلك التشريعات ( راجع ما تقدم في نية ١٤ ) .



الأساس المتقدم • وإذا كان الاعفاء لا يشمل أصلًا أو يقتصر على الضريبة الأصلية دون الإضافية ، فيضاف إلى القيمة الإيجارية المذكورة قيمة الضرائب التي يلزم المالك بأدائها (١٩) ، لتتكون من مجموع القيمتين الأجرة القانونية التي يلزم بها المستأجر •

وعلى ذلك فالأجرة القانونية التي تعتبر حدا أقصى لأجرة المكان وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تتكون من عناصر ثلاثة : ٥٪ من قيمة الأرض + ٨٪ من تكاليف المبنى + الضرائب التي يلزم بأدائها المالك (٢٠) •

---

(١٩) والمفروض أن تضيف لجنة تقدير الإيجار قيمة الضرائب التي لا يشملها الاعفاء إلى القيمة الإيجارية ليتكون منها معا الأجرة القانونية التي يلزم بها المستأجر . فإذا أغفلت اللجنة إضافة قيمة الضرائب كان قرارها ناقصا ومخالفا للقانون .

وقد ذهب رأى إلى أن هذه المخالفة تخول صاحب الشأن أن يتظلم منها إلى مجلس المراجعة في الميعاد المحدد ، فإذا لم يقم المجلس بتعديل قرار اللجنة وإضافة قيمة الضرائب إلى القيمة الإيجارية ، جاز الطعن فيه أمام مجلس الدولة لمخالفته القانون .

فإذا لم يطعن في الميعاد ، فقد ذهب رأى إلى أن تقدير اللجنة للقيمة الإيجارية بكتسب حصانة تعصمه من السحب أو الإلغاء وتأخذ حكم القرارات السليمة فتعتبر القيمة الإيجارية التي قدرتها اللجنة هي كل الأجرة التي يلزم بها المستأجر ( رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٥/٢/١٩٦٧ ملف رقم ٣٦/١٦/٣٧٤ ) .

غير أننا لا يسعنا إقرار هذا الرأى الذى يؤدي إلى تحضين مخالفة القانون ، ونميل إلى اعتبار قرار اللجنة في هذه الحالة حجة فقط بما تضمنه من تقدير للقيمة الإيجارية ، أما فيما يتعلق بالضرائب التي يجب أن تضاف إلى تلك القيمة الإيجارية فإن عمل اللجنة في ذلك إجراء إلى يقتصر على تطبيق القواعد الحسابية التي تقضى بها قوانين الضرائب على أساس تلك القيمة الإيجارية ، فإغفال اللجنة إجراء هذه العملية الحسابية لا يمنع من إجرائها بواسطة ذوى الشأن أو بواسطة المحكمة ، فيجوز لهؤلاء تطبيق تلك القواعد وحساب الضرائب وإضافتها إلى القيمة الإيجارية التي قدرتها اللجنة .

(٢٠) ويلاحظ أنه في تطبيق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ ينبغي التمييز =

وسيجىء أن القانون نص على تقدير قيمة الأرض وتكاليف المباني وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، فلا يصح التعويل في ذلك على ثمن شراء العقار ممن أقامه ، إذ أن ثمن الشراء قد يجاوز قيمة التكاليف فيترك زبنا للبائع ، وقد يقل عن قيمتها فيخسر البائع الفرق بين القيمتين . ولا ينبغي أن يقام لذلك وزن في تقدير القيمة الايجارية ،

= بين عبارتي القيمة الايجارية والاجرة القانونية ، فالاولى تقتصر على العنصرين الاول والثاني . أما الاجرة القانونية فتشمل فوق ذلك الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ والتي يجب أن تضاف الى تلك القيمة الايجارية . فاذا كان المبنى معنى من كافة الضرائب فان الاجرة القانونية تكون هي القيمة الايجارية بعينها ، وفي هذه الحالة لا تظهر ثمة عملية التفرقة بين الاصطلاحين ، ولكن هذا لا يبرر اغفال هذه التفرقة في الحالات الاخرى . وقد أخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة في فتاها الصادرة بتاريخ ١٦/٢/١٩٦٢ ملف ٢٧/٢/١٣٢ حيث قالت ان القيمة الايجارية هي قيمة فائدة الاستثمار ومصاريف الصيانة وغيرها دون الضرائب .

وقد جاء في فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٤/١١/١٩٦٥ ملف ٣٨/٥/٣٠ ( المنشور في الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٨٢١ وما بعدها ) ان « القيمة الايجارية » أصبح في القانون ١٩٦٢/٤٦ لها مدلول مستقل محدد هو ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصرفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، أما الضرائب فهي تضاف بعد ذلك الى « القيمة الايجارية » ، مع مراعاة الاعفاءات المقررة بموجب القانون ١٦٩/١٩٦١ أي انها تحسب على اساس تلك القيمة الايجارية وتضاف اليها الضرائب أو لا تضاف بحسب ما اذا كانت لا تشملها الاعفاءات المشار اليها أو تشملها .

ومما يؤيد ذلك أن المشرع نفسه قد راعى هذه التفرقة في صياغة القانون ١٩٦٢/٤٦ ، حيث نص في المادة الاولى على تحديد ايجارات الاماكن ، فجعلها تحدد بنسبة ٥٪ من ثمن الارض و ٨٪ من تكاليف المباني وجعل مجموع هذين العنصرين يمثل القيمة الايجارية ثم تضاف اليها الضرائب التي ام يشملها الاعفاء ليتكون من مجموعها ما يعتبر اجرة ، وكرر المشرع مراعاة ذلك في المادة ٢ فقرة ٥ و ٦ والمواد ٣ ، ٤ ، ٤ مكرر ، ٥ فقرة اخيرة و ٧ ، ولا يقدح في ذلك أن يكون المشرع جرى على غير ما في القوانين السابقة وبخاصة في القانون ١٩٥٤/٥٦ والقانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ لانا نسلم بأن هذه التفرقة قد استحدثها القانون ١٩٦٢/٤٦ وانها لم يكن لها محل في القوانين السابقة .

ويتعين الرجوع الى حساب التكاليف وقت اتمام البناء • وتظهر أهمية ذلك عملا فيما جرت تسميته أخيرا « شقق التمليك » ، وهي وحدات يبنيا أشخاص ثم يبيعونها الى آخرين ، فيجب أن تحسب قيمتها الايجارية — وهي القيمة التي يعول عليها في تأجيرها وفي ربط العوائد عليها — على أساس قيمة تكلفتها وفقا للقانون بقطع النظر عن الثمن الذي بيعت به •

**٩٣ — العنصر الأول : ٥٪ من قيمة الأرض — نصت المادتان الثانية والثالثة من القانون ١٩٦٢/٤٦ على بيان كيفية حساب قيمة الأرض •**

والقاعدة الأساسية في ذلك أن قيمة الأرض تقدر وفقا لثمن المثل وقت البناء لا وقت اجراء التقدير (٢٠مكرر) ، فلا عبء اذن بالثمن الذي اشترت به الأرض وبخاصة اذا كان قد مضى على ذلك زمن طويل • بل قد يكون المالك ورث هذه الأرض أو تملكها دون مقابل من طريق الهبة أو الوصية • فلا يكون لذلك أى أثر ، وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء (٢١) ، وقد أفتت الجمعية العمومية للقسم

---

(٢٠مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٧ سنة ٤٧ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق .

(٢١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٣٨٥ سنة ٨٩ ق ، نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٢٨ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ . وأيضا ٣ مايو ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥١٧ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ ، ٢٩ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق .

الاستشارى بمجلس الدولة بأن الأراضى المشتراة بثمن مخفض من طريق الجمعيات التعاونية لبناء المساكن تقدر قيمتها بثمن المثل وقت البناء أى بقيمتها السوقية فى هذا الوقت بقطع النظر عن الثمن المخفض الذى اشترت به فعلا وعن طول المدة التى انقضت من تاريخ الشراء أو قصرها (٢٢) . غير أنه يجوز فى جميع الأحوال الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها فى بعض الأحوال وزن عند التعرف على ثمن المثل (٢٣) . وتضاف الى ثمن الشراء رسوم تسجيل عقد البيع الذى يصير الاستئناس به ( نقض مدنى ١٩٨٥/١/٣١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق ) .

ويجب أن يجرى تقدير قيمة الأرض حسبما تساوى وقت البناء أى وقت تمام انشاء البناء (٢٣ مكرر) ولو كان اتمامه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه ، لا وقت اجراء التقدير سواء بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية أو مجلس المراجعة أو بواسطة الخبير الذى ندبته

(٢٢) كما انتت بذلك أيضا ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية ( ملف رقم ٩١ — ١/١٩٥١ ) .

(٢٣) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٣٨ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ ، نقض ١٩٨٥/١/٣١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ، نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٦ ق المحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق . (٢٣ مكرر) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ٨٨٠ ، ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٥ ق المرفوع من السيدة / نعيمة عبده محمد مصطفى ( نعمت مختار ) وقد جاء فيه : ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت اتمام انشاء المباني حتى ولو استغرق اتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه . نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٦ ق ، المحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق .



المحكمة لأجراء التقدير (٢٤) •

على أن القانون قد اشترط لحساب قيمة الأرض كاملة أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفي كل الارتفاع المسموح به طبقا للقوانين واللوائح وشروط البيع ( الفقرة الثانية من المادة الثانية ) (٢٤مكرر) •

فإذا بنى المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها ، وكان هناك جزء غير مسموح بالبناء عليه يترك فضاء لمنفعة البناء ، فلا يحسب من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط ، أى الجزء المبنى مضافا اليه ما يخصه من الأرض الغير مسموح بالبناء عليها (٢٥) ، وذلك بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، مثل سور مبنى أو سياج من حديد أو سلك أو ما شابه ذلك ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل ( الفقرة ٥ من المادة ٢ ) •

---

(٢٤) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق . وقارن ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ عن نص المادة ١٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وعن نص المادة ٣ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

(٢٤مكرر) نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٥ سنة ٤٥ ق ، نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٥٠ سنة ٤٨ ق وقد عرض قواعد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقرار الوزارى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ .

(٢٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٣٥٨ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله « وحيث انه فى خصوص ما انتهى اليه الخبير من تقديره مسطح الأرض المخصصة لمنفعة العقار وقوله بأنها ٧١١ مترا و ١١ سنتيمتر ، فانه لما كان المقرر قانونا انه اذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموع بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الأيجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط . وكان الثابت من الرسم الهندسى لمسقط الدور الأرضى لعبارة المستأنف أن البناء يتوسط الأرض المقام عليها وان الفضاء الذى يحيطه مخصص لمنفعة البناء اذ تطل على هذا الفضاء النوافذ والشرفات ، ولا يغير من هذا النظر اتساع الرقعة الفضاء الواقعة خلفه أو كون البناء قد اقيم على قرابة نصف الأرض فقط ، وترى المحكمة لذلك أن قرار اللجنة قد أصاب حين احتسب مسطح الأرض جميعها وأن الخبير قد خائنه التوفيق حين احتسب المسطح المخصص لمنفعة العقار ١١ و ٧١١ مترا مربعا .

وسواء بنى المسالك على المساحة المسموح بالبناء عليها كلها أو بعضها ، فلا تحسب له قيمة الأرض التي يفتتح بها البناء كاملة الا اذا ارتفع بالبناء الى الحد الأقصى المسموح به (٢٦) . فإذا بنى على المساحة المسموح بها كلها ، فلا تحسب له قيمة الأرض كلها الا اذا بنى العدد من الأدوار المسموح به (٢٧) أو جاوزه (٢٧ مكرر) ، والا فيحسب له منها فقط بنسبة عدد الأدوار التي بناها الى مجموع العدد المسموح به . فان بنى دورين وكان المسموح به أربعة ، فلا يحسب الا نصف قيمة الأرض (٢٨) .

(٢٦) وهذا الحد الأقصى اما أن تعينه قوانين التنظيم وهي تقضى بجواز ارتفاع المباني بقدر عرض الشارع الواقعة عليه الأرض مضافا اليه نصف هذا العرض . واما أن تعينه شروط العقد الذي كسب المالك بموجبه ملكية الأرض ، وذلك في حدود ما تعينه قوانين التنظيم .

(٢٧) نقض مدني ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٥٠٢ — ١٠٣ وقد طبق القانون فيما يتعلق باشتراط شرطين لحساب كامل قيمة الأرض وهما ( ١ ) البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، ( ٢ ) استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح ، ثم عرض لحالة بناء دكاكين في جانب من الأرض المقام عليها مبنى من عدة ادوار ، واقر الحكم المطعون فيه على أن يحسب في اجرة الدكاكين قيمة الأرض التي اقيم عليها فقط ، وقال في ذلك « وان كان الثابت من تقرير الخبير أن الدكاكين موضوع التداعى لا يشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بمدخل الادوار العليا والنور والمرافق التي شغلت مساحة اخرى ، وكان لا سبيل الى انتفاع الدكاكين بشيء من هذه المساحة ، فان اعتداد الحكم في تقدير الاجرة بمساحة الأرض التي اقيم عليها الدكانان وحدها يكون في محله » .

(٢٧ مكرر) نقض مدني ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٤٨ ق مجموعة الشريبي احكام النقض ج ١٢ ص ٩٢٧ رقم ٧٤ وقد جاء فيه أن تقدر اجرة المبنى على اساس قيمة الأرض والمباني ، فإذا كان البناء قد ارتفع الى المسموح به قانونا او الى اكثر من المسموح به ، فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض على الأدوار المقامة فعلا ، ويتكون من مجموع عنصرى قيمة الأرض والمباني القيمة الايجارية الكلية للمبنى بالنسب التي نص عليها القانون .

(٢٨) وإذا بنى على نصف المساحة المسموح بها ولم يرتفع الا نصف الارتفاع المسموح به ، فلا يحسب له الا ربع قيمة الأرض كلها .

وإذا كانت بعض وحدات المبنى لا سبيل الى انتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار ، فلا يحسب في تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التي أقيمت عليها هذه الوحدات (٢٨ مكرر) .

على أنه يجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق ووصف الموقع ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون ( الفقرة ٤ من المادة ٢ ) (٢٩) . فإذا كانت الأرض واقعة على شارع رئيسي أو في حي تجاري ، ولم يرتفع المالك بالبناء

---

(٢٨ مكرر) نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق .

(٢٩) والظاهر ان لجان التقدير لم تلتفت الى هذا النص ولم تطبقه ، فاثار ذلك كثيراً من شكاوى الملاك الذين تقع املاكهم في جهات تحسن صقعها الى حد كبير وانتشر فيها العمران الى حد يجعل من غير المقبول ترك الارض بدون بناء مجرد العجز عن الارتفاع بالبناء فوقها الى الحد الأقصى ، ولذلك حرص المشرع في القانون رقم ١٣٣/١٩٦٣ على لفت النظر الى رغبته في التوسع في تطبيق هذه الرخصة الاستثنائية ، رخصة تعديل نسبة ما يحسب من ثمن الارض التي بنى عليها مالكها بناء لا يصل الى الحد الاقصى من الارتفاع ، فعدل بالقانون المذكور نص الفقرة الرابعة من المادة الاولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ على الاوجه الاتي : « يجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة المنصوص عليها في هذا القانون » . وقد انحصر التعديل في اضافة لفظي « وظروف العمران » . والغرض من ذلك بيان رغبة المشرع في التوسع في استعمال هذه الرخصة . وقد اخذ القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ايضا بهذا التعديل .

وبناء على هذا التعديل يجوز التوسع في تقدير نسبة ما يخص البناء من قيمة الارض كلما كانت ظروف العمران تقتضي ألا يترك المالك أرضه فضاء مجرد عدم قدرته على اقامة بناء عليها يبلغ القدر المسموح به كله سعة وارتفاعا .

فالارض الواقعة في موقع تجاري ممتاز تقتضي المصلحة تعميرها ولو بإنشاء محال تجارية فيها من طابق واحد على الاقل . وفي هذه الحالة يصح أن يضاف الى تكاليف المباني نسبة من ثمن الارض اكبر من نسبة الطابق الذي اقيم الى مجموع مدد الطبقات المسموح بها .

الا نصف الارتفاع المسموح به مثلا ، فيجوز للجنة تقدير الايجار الا  
تكتفى بحساب نصف قيمة الأرض وأن تدخل في تقديرها ثلثي قيمتها  
مثلا أو ثلاثة أرباعها (٣٠) .

وعندى أن ذلك يكون واجبا في كل الحالات التي يجاوز فيها  
الارتفاع المسموح به ما يمكن عادة الوصول اليه بدون مصعد كهربائي ،  
لأن القدر من الارتفاع الذي يجاوز الدور الثالث أو الرابع على الأكثر  
لا يمكن الانتفاع به الا بتركيب مصعد أو أكثر بحسب عدد الوحدات  
السكنية في الدور الواحد ، ولأن المصعد الواحد يكلف في الوقت الحاضر  
ما لا يقل عن أربعين ألف جنيه ، الأمر الذي يجعل نسبة الانتفاع بالجزء  
الأدنى من الارتفاع المسموح به تفوق كثيرا نسبة الانتفاع بالجزء  
الأعلى منه لأن الانتفاع بهذا الجزء الأخير لا يكون ميسورا الا بانفاق

---

(٣٠) انظر في هذا المعنى السنهوري ج ٦ ص ٣٩٢ ونعمان جمعة  
ص ١٢٦ وايضا قرار مجلس مراجعته قسم عابدين الصادر في ١٥ ديسمبر  
١٩٦٢ في التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قوله وقد جاء فيه  
ما يأتي :

« وحيث أن منازعة المالك في تقدير ما يخص بناء عمارته من ثمن الأرض  
المقامة عليها ومن تكاليف الاساسات والتوصيلات الخارجية على أساس ان  
اللجنة قدرت عرض شارع قوله بـ ٢٠ مترا ، فاعتبرت الارتفاع المسموح به  
٩ أدوار في حين أن العرض الفعلي لهذا الشارع ١٧ مترا فيكون الارتفاع  
المسموح به ٨ أدوار فقط وعلى أساس ان اللجنة لم تراع صقع المكان في  
تحديد نسبة ما يخص المباني من قيمة الأرض والاساسات والتوصيلات  
الخارجية طبقا للمادة ٤/٢ ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فان مسألة عرض شارع  
قوله مرجعها الى خرائط التنظيم وأما مراعاة صقع المكان في تقدير ما يخص  
المباني في ثمن الأرض والاساسات والتوصيلات الخارجية فأمر يحتاج  
الى معاينة على الطبيعة ورأى فنى .

« ولذلك يكل المجلس أمر ذلك الى عضوية المهندسين واحد الاعضاء  
الممثلين للملاك لمعاينة صقع عمارة المتظلم وتقدير نسبة ما يخص المباني من  
ثمن الأرض والاساسات والتوصيلات الخارجية واعادة تقدير اجرة العمارة  
وتوزيع التقدير الجديد على الوحدات على أن يثبت كل ذلك في تقرير يعرض  
على المجلس في الجلسة المقبلة . »



تكاليف تركيب المصعد • فإذا كان الانتفاع المسموح به ثمانية أدوار مثلا أقام المالك أربعة منها فقط وكانت قيمة الأرض خمسين ألف جنيه وكانت إقامة الأدوار الباقية تحتاج الى تركيب مصعد يتكلف أربعين ألف جنيه ، فان النصف الأعلى من الارتفاع ، وهو الذى يخصه من قيمة الأرض نصفها أى خمسة وعشرين ألف جنيه ، لا يمكن الانتفاع به الا بانفاق قيمة المصعد البالغة أربعين ألف جنيه ، فكأن المالك اذا بنى الأدوار العليا لا يستغل من قيمة الباقي من ثمن الأرض شيئا ، أو كان النصف الباقي من الارتفاع لا يساوى شيئا ، مادام الانتفاع به يقتضى انفاق أكثر من قيمة نصف الأرض ، ويتعين أن يحسب لهذا المالك عن الأربعة أدوار الأولى قيمة الأرض والأساسات والمرافق لا النصف فقط كما قد يتبادر الى الذهن •

ويعتبر التمسك بوجوب احتساب قيمة الأرض كلها لأى سبب من الأسباب متقدمة الذكر دفاعا جوهريا يتغير به — لو صح — وجه الرأى ، فاغفال بحثه والرد عليه يعيب الحكم ويجعله قابلا للنقض (٣٠ مكرر) •

واذا كان المبنى مسكنا مستقلا كالفيلات أو من المباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة ايجار هذه الأبنية قيمة الأرض بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء (٣١) • على أنه اذا حدث أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير وفقا للوضع

---

(٣٠ مكرر) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٢ سنة ٤٥ ق . (٣١) وكذلك اذا وجد مانع قانونى يحول دون تعلية البناء الى كامل ارتفاعه (نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٢ سنة ٤٥ ق ) وقد جاء فيه أن الحكم يكون مشوبا بالقصور اذا حجب نفسه عن تحقيق دفاع مالك المبنى المؤسس على وجود مانع قانونى يحول دون استيفائه الارتفاع المسموح به .

الجديد ( الفقرة ٦ من المادة ٢ ) (٣٢) •

فإذا استجد طابق جديد فوق البناء الأصلي بعد أكثر من خمس سنوات من انشاء المبنى الأصلي ، تعين اعمال حكم المادتين ١١/٥ ، ١٢ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتقدير أجرة ذلك البناء المستجد باحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعد إعادة تقديرها وكافة ما استجد من الأساسات والتوصيلات الخارجية بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء (٣٢مكرر) •

وظاهر من ذلك أن المشرع رمى بطريقة حساب قيمة الأرض على الوجه المتقدم الى هدفين : ( الأول ) عدم ارهاق المستأجر بتحصيله فوائد قيمة الأرض كلها اذا كان البناء الذي ينتفع هو بجزء منه لم يستنفد منفعة الأرض كاملة ، ووضع الطاقة المعطلة من الأرض على حساب المالك لا على حساب المستأجر ، و ( الثاني ) حفز المالك الى استغلال هذه الطاقة المعطلة باقامة مبان جديدة تغطي الباقي من المساحة المسموح بالبناء عليها ومن الارتفاع المسموح به وذلك حرصا على زيادة استغلال الثروة القومية واسهاما في حل أزمة السكن •

غير أنه يلاحظ أن هذا السلاح ذو حدين ، لأنه اذا كان يحقق هذا الهدف الأخير في بعض الحالات ولا سيما الحالات التي يكون فيها المالك قد استعمل بعض طاقة الأرض دون البعض الآخر ، فانه يخشى أن يؤدي الى عكس الغرض المقصود في الحالات الأخرى وبخاصة في

---

(٣٢) وسيجيء أن المشرع قد نظر الى قيمة الاساسات والتوصيلات الخارجية للبناء نظرتة الى قيمة الارض ، فلم يدخلها في حساب الاجرة الا بالنسبة ذاتها التي تدخل بها قيمة الارض فيها .

(٣٢مكرر) نقض مدنى ٢٨ ابريل ١٩٨٣ في الطعن رقم ٤١٥ سنة ٤٨ ق •

حالة المالك الذي لا يملك من المال الا ما يكفي لاستغلال جزء فقط من الطاقة الكاملة للأرض ، فيؤثر عدم استغلال هذه الأرض وتركها معطلة تعطيلًا تامًا انتظارًا لبيعها إلى من يملك وسائل استغلال طاقتها الكاملة . وقد أريد بالتعديل الذي أدخله القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على هذا النص تفادي هذه النتيجة الأخيرة ، وبناء على ذلك يجوز في مثل هذه الحالة أن تزيد لجنة التقدير نسبة ما يخص البناء من قيمة الأرض إلى القدر الذي تراه عادلا .

هذا فوق أن تطبيق هذا الحكم على الأشخاص الذين بدأوا في البناء قبل صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون أن تكون لديهم الوسائل الكافية لاستغلال الطاقة الكاملة للأرض يحمل بالنسبة اليهم مفاجأة غير سارة كان ينبغي تجنبها إياها والاقتصار على تطبيق هذا الحكم على من يشرعون في البناء بعد صدوره حتى لا يطبق الا على من شرعوا في البناء وهم على بينة من حقيقة الأمر (٣٣) .

ولأنه كثيرا ما يحدث أن لا يبنى المالك جميع الأدوار المسموح بها دفعة واحدة ، بل يبدأ ببعضها ثم يقيم بعضا آخر بعد بضع سنوات ثم يكمل الباقي بعد سنوات أخرى ، فقد رأى المشرع أن ينظم هذا الأمر أيضا من حيث تقدير قيمة الأرض وحسابها في ضمن التكاليف التي تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى للأجرة ، فنص في المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الايجار في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات

---

(٣٣) لذلك اتجه الرأي إلى ضرورة التوسع في الرخصة المقررة للجان التقدير ومجالس المراجعة بالفقرة الرابعة من المادة الاولى من القانون ، وبناء عليه استحدث المشرع التعديل الذي تقدمت الاشارة اليه في الهامش ٢٩ . فتري أنه بما يتفق مع قصد المشرع وحرصه على تحقيق العدالة توسع اللجان في تطبيق حكم هذه الفقرة على هذا الفريق من أصحاب الاماكن المشار اليها في المتن .

على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية ، أو في حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه ، وفي هذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد ايجار المباني المستجدة فقط » .

وظاهر من هذا النص أن المشرع نظر فيه الى حالة الأرض التي أقيم عليها بناء يدخل في هذا القسم الخامس من المباني ، ولم يبلغ في الارتفاع عدد الأدوار المسموح به ، فقدرت أجرته وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولم يحسب في هذا التقدير من قيمة الأرض الا نسبة معينة ، وقرر : ( أولا ) أن هذا التقدير يظل ثابتا ولا يعاد النظر فيه بالنسبة الى الأدوار التي أقيمت أولا مهما رفع المالك البناء بعد ذلك ، فان هذه التعليق لا تؤثر بأي حال فيما سبق تحديده من أجره لتلك الأدوار الأولى ، ولو ثبت أن قيمة الأرض ارتفعت بعد ذلك ارتفاعا كبيرا بسبب تصقيعها أو بسبب تنفيذ بعض المشروعات العامة ، و ( ثانيا ) أن تقدير قيمة الأرض لا يعاد النظر فيه عند حساب أجره الأدوار التي تضاف بعد ذلك الا في حالتين اثنتين فقط : ( الأولى ) حالة حصول التعليق بعد مضي ٥ سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية التي قدرتها أجرتها وفقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ( ٣٤ ) ، اذ رأى المشرع أن تقدير قيمة الأرض عند حساب أجره

---

( ٣٤ ) والعبرة في ذلك بانقضاء خمس سنوات في تاريخ تمام انشاء المباني المستحدثة من وقت تمام انشاء المباني الاولى ، لا بتواريخ البدء في الانشاء ولا بتواريخ استصدار الرخص لان النص عول على تاريخ انشاء المباني ، وهي لا تعتبر قد أنشئت بمجرد البدء فيها بل بتمامها ، ومما يؤيد ذلك أنه عندما تحدث المشرع عن التعليق التي تستتبع اعادة تقدير ثمن الأرض واشترط أن يكون حصولها بعد مضي خمس سنوات من تاريخ انشاء المباني السابقة وقف صراحة عند وقت تمام التعليق ، الامر الذي يكشف عن قصده اشتراط خمس سنوات من وقت انشاء المباني السابقة الى وقت تمام المباني المستحدثة بالتعليق .



تلك المباني الأصلية يجب أن يظل ثابتاً لا يعاد النظر فيه عند حساب  
أجرة الأدوار التي تستحدث في خلال خمس سنوات ، و ( الثانية )  
الحالة التي يكون فيها قد طرأ على الأرض تحسين هام ناشئ من تنفيذ  
بعض مشروعات المنافع العامة بحيث يستوجب فرض ضريبة تبلغ نصف  
قيمة التحسين ، اذ قدر المشرع أن من العدل أن يعاد تقدير الأرض في  
هذه الحالة عند تعلية مبان جديدة عليها ولو لم يكن قد مضى على المباني  
الأصلية خمس سنوات ، لأن مالك الأرض يكون قد تحمل بعبء جديد  
من ضريبة التحسين في مقابل مزايا جديدة عادت على الأرض ، فلا يسوغ  
أن يتحمل المالك بالعبء دون مقابل وأن ينتفع المستأجر بالمزايا الجديدة  
مجانا ( ٣٤مكرر ) •

وتطبيقاً لذلك اذا بنى المالك المساحة المسفوح بها كلها ولم يرتفع  
بها الا أربعة أدوار من ثمانية مسموح بها ، فتقدر الأرض وقت البناء  
ولا يحسب له الا نصف قيمتها في تكاليف الأدوار الأربعة الأولى • فاذا  
استحدث بعد ذلك دوراً خامساً قبل انقضاء خمس سنوات على اقامة  
الأدوار الأربعة الأولى • فلا يعاد تقدير الأرض ويحسب له في تكاليف  
الدور الخامس ١ على ٨ فقط من قيمة الأرض ، ما لم تكن قيمتها ارتفعت  
ارتفاعاً محسوساً بسبب تنفيذ بعض المشروعات العامة التي عادت عليها  
بفائدة كبيرة تستحق عنها ضريبة تحسين ، فحينئذ يعاد تقدير قيمة  
الأرض ولو كان ذلك قبل انقضاء خمس سنوات على اقامة الأدوار  
الأولى ويضاف الى تكاليف الدور الخامس ١ على ٨ من قيمة الأرض  
حسب التقدير الجديد دون أن يؤثر ذلك في حساب أجرة الأدوار الأربعة  
الأولى الذي تم على أساس التقدير الأول لقيمة الأرض السابق على  
تنفيذ المشروعات العامة المشار اليها •

أما إذا كانت إضافة الدور الخامس قد تمت بعد مضي خمس سنوات من تاريخ إنشاء المباني الأصلية التي قدرت أجرتها وفقاً لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فيعاد تقدير قيمة الأرض لاحتمال ارتفاعها في هذه الأثناء ارتفاعاً محسوساً ، ولا يعمل بهذا التقدير الجديد إلا في حساب أجرة الدور أو الأدوار المستحدثة ، فيضاف إلى تكاليف كل منها ما يخصه من قيمة الأرض على أساس تقديرها الجديد .

وإذا بنى المالك جميع الأدوار المسموح بها وحسب في تقدير التكاليف ثمن الأرض كلها ، ثم أقام دوراً جديداً أكثر من المسموح به ، فإن هذا الدور — سواء رخص به أو لم يرخص ، لا يدخل في تكلفته شيء من ثمن الأرض ، طالما أن ثمنها كله سبق ادخاله ضمن تكلفة الأدوار المسموح بها (٣٥) ، إلا إذا حصل المالك على ترخيص بتعليق الدور الزائد مقابل دفع نسبة معينة من الثمن الذي اشترى به الأرض إلى البائع الذي فرض عليه قيود الارتفاع كما هو الشأن في شروط بيع أراضي شركة صاحبة مصر الجديدة ، فحينئذ يحسب في ضمن تكاليف الدور الزائد ما يقابله من قيمة الأرض وقت إنشاء ذلك الدور مع مراعاة ما طرأ عليها من زيادة بسبب هذا الترخيص ، وذلك بنسبة دور واحد إلى مجموع عدد الأدوار الذي أصبح مخصصاً به لمعلاً .

---

(٣٥) في هذا المعنى حكم شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٧٣ في القضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى ، المؤيد بحكم محكمة استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٦٠٥٢ سنة ٩٠ ق ، نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥١٢ سنة ٤٩ ق .  
قارن عكس ذلك فتوى إدارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد الصادرة إلى الوزارة المذكورة بتاريخ ١٩٧٢/٢/٢١ ملف رقم ٥١/٢٢/٣٨ في شأن استغلال بدروم العمارة بعد أن تم تقدير وحداتها السكنية وهي التي استنفذت جميع المسموح ببنائه ووزع عليها ثمن الأرض كله ، حيث انتهت إلى أنه يجب أن يدخل في تقدير البدروم ما يخصه من صافي استغلال الأرض والاساسات والتوصيلات ولو أدخلت قيمتها ضمن التكاليف التي قدرت على أساسها القيمة الأيجارية لباقي الوحدات .

وفي جميع الأحوال يجب أن يبين الحكم الأساس الذي التزم به في تحديد نسبة ما يخص الشقة المستحدثة من كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء وتكاليف ادخال المرافق والتوصيلات الخارجية حتى يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون ، والا كان قاصرا ومستوجب النقض (٣٥مكرر) .

٩٤ — **العنصر الثاني : ٨٪ من قيمة المبنى —** قرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المبنى يضاف اليها ٣٪ مقابل استهلاك المبنى ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة (٣٦) ، أى في الجملة ٨٪ من قيمة المبنى .

---

(٣٥مكرر) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٥٠ سنة ٤٣ ق .  
(٣٦) انظر نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وقد جاء فيه أن مفاد المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ والفقرة الأولى من قرار التفسير التشريعى الملزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ أن القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة اللجان لا تقابل فقط صافي فائدة استثمار العقار ارضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وانما تشمل كذلك مصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى انه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق احكامه أن يتقاضى من المستأجر مقابلا لهذه الخدمات الاضافية اذ يفترض أنه تقاضى مقابلها ضمن الاجرة المحدودة بواسطة لجان التقدير .

ويقول الاستاذ فهمى محمود الخولى فى مؤلفه الخاص باجرة الاماكن وكيفية تحديدها سنة ١٩٦٦ ص ٢٧ نبذة ٣٠ أن المقصود بمصروفات الاصلاح والصيانة والادارة التى تشملها نسبة الـ ٣٪ : ( اولا ) تلك الاصلاحات والترميمات الضرورية التى يلزم بها المؤجر طبقا للمادة ٥٦٧ مدنى التى تقضى بأن على المؤجر ان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيريه ، والمقصود بالترميمات الضرورية التى يلزم بها المالك هى الاعمال التى يجب على المؤجر القيام بها لكى تبقى العين صالحة للاستعمال بالحالة المتفق عليها فى عقد الايجار ، ويشمل ذلك الترميمات والاصلاحات سواء داخل العين المؤجرة أو فى خارجها ، ولا يجوز للمؤجر أن يرجع على المستأجر بقيمة هذه الاصلاحات الا اذا كان التلف ناشئا عن فعل المستأجر ، ويكون الرجوع فى هذه الحالة طبقا للقواعد العامة ، اما الترميمات التأجيريه التى يلزم بها المستأجر ، فيقتصد بها التلف الناشئ عن الاستعمال العادى من جانب المستأجر . وليس على المالك التزام بتحمل مصروفات =

ويشمل ذلك تكاليف الأساسات (٣٧) والأسوار والتوصيلات الخارجية للمرافق كتوصيل المياه والكهرباء والمجارى والغاز ان وجد (٣٨) .

وقضت محكمة النقض بأن مؤدى المادتين ١٠ ، ١١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى وجوب احتساب تكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ومنها توصيلات الكهرباء والمياه والمجارى ضمن عناصر تقدير الأجرة وفقا لهذا القانون وذلك سواء قام بها المالك أو المستأجر الذى له حق الرجوع على الأول بقيمة

---

= هذه الترميمات . وبالنسبة لمقابل الإدارة ، فان المقصود بمصروفات الإدارة هو المصروفات اللازمة لتشغيل المبنى ومرافقه بحيث يتمكن المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أعدت له من المنفعة وفقا لطبيعة العين وعقد الايجار . ويدخل فى ذلك مرتب الحارس ( البواب ) ومصروفات الانارة الخاصة بالمرافق المشتركة — مدخل المبنى والسلم — ومصروفات تشغيل المصعد وغيرها من الاجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له .

ويلاحظ التعديل الجوهري الذى ادخله على ذلك نص المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ، ويراجع فى ذلك ما سيجىء فى الفصل الثانى من الباب الثالث من هذا القسم الاول .

(٣٧) المرجع السابق ص ٣٧ نبذة ٢٧ وقد جاء فيه ان المقصود بالاساسات هو منشآت الاساسات باختلاف انواعها بما فى ذلك السمالات التى تربط القواعد ببعضها ، سواء كانت تحت أو فوق سطح الأرض ، مع مراعاة ألا تحسب طبقة الردم الواقعة تحت أرضية الدور الأرضى والدكة ضمن الاساسات ، بل تحسب مع المبنى .

(٣٨) المرجع السابق ص ٣٧ نبذة ٢٨ حيث يقول والمقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق هو : ( أولا ) بالنسبة للمياه هو التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات المبنى كمجموع وحتى يبدأ التقريع منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى ، و ( ثانيا ) بالنسبة للمجارى فى حالة وجود مجارى عمومية فى الشوارع ، فالمقصود بالتوصيلات فى هذه الحالة هو التوصيلات من الطريق العام حتى أول غرفة تفتيش داخل موقع البناء ، وفى حالة عدم وجود مجارى عمومية وتزويد المبنى بوسائل صرف أخرى مثل خزانات التحليل وخنادق الصرف ، يعتبر من التوصيلات الخارجية فى هذه الحالة كل هذه الاعمال بما فى ذلك المدادات الافقية وغرفة التفتيش والجليترابات التى تصب فيها عواميد الصرف الرأسية ، و ( ثالثا ) بالنسبة للكهرباء المقصود بالتوصيلات هو التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات البناء كمجموع وحتى يبدأ التقريع منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى .



ما أنفق ان كان هو الذى قام بإنشائها على نفقته (٣٨مكرر) .

غير أن المشرع فرق في ذلك بين تكاليف المباني التي ينتفع بها في الاستعمال المباشر وهي مباني الأدوار وبين تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية المشار إليها ، فقرر حساب تكاليف المباني كاملة مهما كان عدد الأدوار التي تم بناؤها . أما تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية ، فلا تحسب قيمتها الا كما تحسب قيمة الأرض من حيث مراعاة استخدام طاقتها الكاملة في الارتفاع أى أنه لا يحسب منها الا بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع . وإذا استحدثت بعد ذلك أدوار أخرى فيضاف الى تكاليف كل منها جزء من قيمة الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية بنسبة الدور الواحد الى مجموع الأدوار المسموح بها كما تقدم في شأن قيمة الأرض ، وتبقى القيمة الكلية للأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية ثابتة لا تتغير ولا يعاد تقديرها مهما طالت المدة التي مضت على التقدير الأول لأن القانون لم ينص على إعادة تقدير قيمة الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية كما نص على إعادة تقدير قيمة الأرض . وكانت العدالة تقتضي معاملتها معاملة الأرض من حيث إعادة تقدير قيمتها بعد خمس سنوات لاحتمال ارتفاع قيمة تكاليفها ارتفاعا كبيرا بسبب قيام حرب مثلا أو لانحطاط القيمة الشرائية للنقود لأن العبرة ليست بما أنفقه المالك منذ سنوات طويلة بل بما كان يحتاج الى إنفاقه لو أقام تلك الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية عند تعلية البناء .

وهذا لا يعنى أن الأساسات والأسوار والتوصيلات المشار إليها تعامل معاملة الأرض من حيث نسبة الفائدة التي تحسب عن قيمتها بل تعامل في هذا الخصوص معاملة المباني ، فتحسب عنها الفائدة بنسبة

---

(٣٨مكرر) نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٤٩ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٧ سنة ٤٧ ق .

٨٪ لا بنسبة ٥٪ لأنها لا تعتبر أرضا وهي أقرب الى دخولها في مدلول المبانى فضلا عن أنها مما يستهلك ويحتاج الى اصلاحات وصيانة .

ويكون تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء (٣٩) ( الفقرة الأولى من المادة الثانية ) أى وقت اتمام الانشاء (٣٩مكرر) . ويدخل فى ذلك بطبيعة الحال جميع تكاليف البناء من أثمان مواد وأجور عمال ومهندسين ومقاولين ورسوم رخص وتأمينات اجتماعية (٣٩مكرر ثان) الخ . أى أنه يجب تقدير جميع ما تتكلفه اقامة البناء ، ويكون ذلك حسب تقويم اللجنة التى سيجىء

(٣٩) يرى نعمان جمعة ص ١٢٧ أن العبرة بقيمة هذه المواد الفعلية فى السوق ، فلا يعتد بالتسعيرة الجبرية ان كانت غير نافذة فعلا . ويرى العطار ص ١٥٣ أن المواد المسعرة تحسب وفقا لتسعيرتها الجبرية . ونحن نرى أن احالة المشرع الى سعر السوق يقصد بها السعر الفعلى الذى يتاح للمالك الشراء به فعلا من السوق لا السعر الرسمى الجبرى اذا كان هذا السعر الاخير لا يجرى التعامل على اساسه الا نادرا وفى مشقة كبيرة . انظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٦ فى الاستئنافين رقمى ٢٩٧١ و ٣٨٠١ سنة ٩٢ ق حيث كلف الخبير بتقدير تكاليف المبانى طبقا للأسعار السائدة فى السوق وقت البناء . وفى هذا المعنى نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ١٩ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق ، ٣ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ .

ويلاحظ أن القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ينص صراحة فى المادة ٢ منه فيما يتعلق بالمبانى التى يسرى عليها حكمه على ان تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، ويبين من بقية النص ان المقصود بوقت البناء هو الوقت الذى كان مقدرا لانتهاء اعمال البناء .

(٣٩مكرر) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق المحامة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ، ١٩ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق .

(٣٩مكرر ثان) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق سالف الاشارة ، نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٢٣٠ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة يناير — يونيو ١٩٨٤ ص ٣٩٧ ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق .

ذكرها وهي تشمل مهندسين خبراء في المبانى • ويحق للمالك أن يقدم الى اللجنة المذكورة الفواتير والمستندات المثبتة ما أنفقه في اقامة البناء اذا كان قد أقامه بطريق التشغيل المباشر أو عقد المقاوله والمحاسبة النهائية مع المقاول اذا كان قد أقامه من طريق مقاول ، وذلك لتستأنس بها اللجنة فقط في تقديرها تكاليف المبانى •

وتبسيطا للأمر وتفاديا للدخول في حسابات معقدة وفي فحص العديد من المستندات التى تتفاوت كثيرا فيما يمكن أن توحىه من ثقة ، جرت أكثر اللجان على تقدير قيمة المبانى تقديرا جزائيا بحسب مايتكلفه المتر المربع من المساحة المبنية في مستويات التشطيب المختلفة ، فتقدر مثلا تكاليف المتر المربع من المبانى الاقتصادية بعشرة جنيهاً ومن المبانى المتوسطة بأربعة عشر جنيهاً ومن المبانى فوق المتوسطة بسبعة عشر جنيهاً ثم تضرب هذا السعر في جملة المساحة المبنية في جميع الأدوار المتكررة وتحصل بذلك على قيمة تكاليف البناء في تلك الأدوار وتضيف اليها ما تقدره لقيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق والأسوار وأتاعب التصميم والتنفيذ والتأمينات الاجتماعية (٤٠) كلها أو بنسبة ما يخص تلك الأدوار فيها على النحو الذى تقدم بيانه •

٩٥ — مجموع العنصرين السابقين وضرورة توزيعه أولا على الوحدات السكنية — يتكون من مجموع العنصرين السابقين ، أى من فائدة قيمة الأرض وفائدة قيمة المبانى محسوبة على الوجه السالف ، القيمة الايجارية الأساسية السنوية للمبنى كله بجميع الوحدات التى يشتمل عليها ، أى القيمة الايجارية الأساسية الكلية • أما العنصر الثالث وهو الذى يتكون من الضرائب العقارية ، فانه لا يمكن تحديده جملة بالنسبة الى المبنى كله لأن قواعد تقدير الضرائب والاعفاء منها تتخذ

---

(٤٠) انظر ما سيجىء في نبذة ١٢٨ بالنسبة لتطبيق احكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

الوحدة السكنية أو الاستغلالية أساسا لها وتجعل سعر الضريبة في البناء الواحد مرتبطا بالقيمة الايجارية للغرفة الواحدة في كل وحدة سكنية أو غير سكنية على حدة ، وبالتالي قابلا للتغيير من وحدة الى أخرى ، فتحسب الضريبة على أساس القيمة الايجارية لكل وحدة على استقلال .

لذلك كان من المتعين لامكان حساب العنصر الضريبي البداء أولا بتوزيع مجموع القيمة الايجارية الأساسية للمبنى كله التي تتكون من العنصرين السابقين على مختلف الوحدات السكنية وغير السكنية التي يشتمل عليها .

وتقوم لجان تحديد ايجار المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — التي سيجيء ذكرها في نبذة ١٠٢ — بتوزيع القيمة الايجارية الأساسية الكلية المكونة من العنصرين السابقين على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحة كل منها الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها ( الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون ٤٦ / ١٩٦٢ ) ( ٤١ ) . وللمالك أن يتقدم باقتراحاته عن كيفية توزيع الايجار على وحدات البناء ( الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون المذكور ) .

وهذا التوزيع عمل دقيق لأن وحدات البناء تتفاوت فيما بينها تفاوتا كبيرا يرجع الى عدة عوامل . أولها عامل المساحة التي تشغلها كل وحدة بالنسبة الى المساحة الكلية ، وثانيها عدد الحجرات التي تتكون منها كل وحدة ، وثالثها عدد الحمامات ودورات المياه بالنسبة لمجموع

---

(٤١) ومثلها في ذلك المادة ٤ من القرار الوزاري رقم ١٠٤٣/١٩٦٩ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذي استبدل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ .



عدد حجرات الوحدة ، حيث ان الوحدة التى تحوى حماما ودورة مياه ومطبخ لغرفتين فقط تتكلف الغرفة الواحدة منها مبدئيا أكثر مما تتكلفه الغرفة الواحدة من الوحدة التى يوجد بها حمام ومطبخ ودورة مياه لأربع أو خمس غرف ، وعند تساوى عدد الغرف تتكلف الوحدة التى بها حمامان أكثر من الوحدة التى يوجد بها حمام واحد ، ورابعها موقع كل وحدة وكونها واقعة على واجهة البناء الرئيسية أو على واجهة جانبية أو داخلية وكونها فى دور سفلى أو متوسط أو فى أحد الأدوار العليا وكونها تصلح للسكن فقط أو تصلح أيضا لأغراض أخرى تجارية أو مهنية • وفيما يتعلق بالأدوار العليا تتفاوت قيمتها بحسب ما اذا كان يوجد بالبناء مصعد أم لا ، فان الأدوار العليا التى ليس بها مصعد كهربائى تقل قيمة الانتفاع بها عن الأدوار الوسطى • أما اذا كان لها مصعد فقد تزيد • والأدوار السفلى قد تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى اذا كانت تؤجر للسكن ، وقد تزيد عنها اذا كانت تؤجر عيادات أو مكاتب • • • الخ • والدكاكين قد تكون القيمة الايجارية للواحد منها أعلا من قيمة الحجرة فى الوحدة السكنية ، بل قد تزيد أجرة الدكان الواحد عن أجرة شقة بأكملها ، وكذلك الجراجات (٤٢) •

ويجب أن يبين قرار اللجنة أسس التوزيع الذى أجراه للقيمة الايجارية للمبنى على مختلف وحداته حتى يمكن المحكمة التى يطعن عليه أمامها من مراقبة سلامة هذا التوزيع ، وكذلك حكم محكمة الطعن حتى تتمكن محكمة النقض من مراقبة ذلك • وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض بأنه اذا كان الحكم قد تولى توزيع القيمة الايجارية جزاها دون أن يبين الأساس الذى بنى عليه قضاءه فى هذا الخصوص وحدد أجرة لكل من المخزنين والبدروم بالرغم من أن قرار اللجنة المطعون فيه لم يشمل هذه الوحدات الثلاث ولم يقدر لها قيمة ايجارية ولم تكن محل

طعن من الطاعن ، اذ كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فهم الواقع في الدعوى ونسأله قصور وخالف الثابت في الأوراق (٤٢ مكرر) .

ومن أهم العوامل التي تجب مراعاتها في هذا التوزيع الغرض من استعمال الوحدة السكنية (٤٣) ، فقد تقدم بشأن القوانين السابقة أن قانون سنة ١٩٤٧ يضاعف الزيادة القانونية بالنسبة للأماكن المؤجرة مكاتب أو عيادات أو متاجر أو محال عامة . . . الخ . وأن القوانين التالية له سواء قانون سنة ١٩٥٢ أو قانون سنة ١٩٥٨ أو قانون سنة ١٩٦١ عندما اتخذت أجرة الأساس التي يجرى عليها التخفيض أجرة شهر معين اعتبرت أن هذه الأجرة تمثل المزايا التي كان المستأجر في ذلك الشهر المعين يستمتع بها . فإذا زادت هذه المزايا أو تغير الاستعمال فيما بعد بحيث صار أكثر نفعا للمستأجر ، استحق المؤجر فوق أجرة أساس — بعد تخفيضها — زيادة تقابل تلك المزايا المستحدثة (٤٣ مكرر) . ولم يستطع المشرع في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يتجاهل تفاوت الأجرة بحسب الغرض من استعمال المكان المؤجر ، فنص صراحة على وجوب مراعاة ذلك في توزيع الأجرة الأساسية الكلية ولكنه لم ينص على أن للمالك أن يتقاضى بسبب اختلاف الغرض من الاستعمال في بعض وحدات البناء أي زيادة عن القيمة الإيجارية الأساسية الكلية المحسوبة على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة المباني .

وقد يؤدي ذلك الى أوضاع غير مستساغة ، كما لو وزعت القيمة الإيجارية الأساسية الكلية على وحدات البناء باعتبارها مؤجرة جميعا للسكن . فإذا خلت أحدها فيما بعد وأجرها المالك عيادة أو مكتباً

---

(٤٢ مكرر) نقض مدني ٨ ابريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٩٩ سنة ٤٧ ق .  
(٤٣) نقض مدني ١٦ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق بشأن تقدير أجرة مكان يخضع للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .  
(٤٣ مكرر) انظر في هذا المعنى غمهي محمود الخولي ص ٤٢ ، ٤٣ .

أو متجرا يدر على المستأجر أرباحا طائلة ، فإنه لا يجوز له أن يقتضى زيادة في الأجرة ولو أن هذا النوع من الاستعمال يزيد استهلاكه. المبنى ونفقات صيانتة . وإذا أقنع المالك هذا المستأجر الجديد بقبول زيادة في الأجرة ، وجب عليه أن يخفض بقيمة هذه الزيادة أجرة الوحدات الأخرى . فإذا فرضنا أنه غير الغرض من استعمال نصف وحدات البناء تغييرا جعل مستأجريها يقبلون مضاعفة الأجرة من أجل الاستعمال الجديد الذى يستحق أكثر من ذلك : فإن المالك يجد نفسه حينئذ ملزما فى مقابل مضاعفة الأجرة عن نصف المبنى أن يترك نصفه الآخر الى مستأجريه بغير أجرة أصلا ، لأنه لا يجوز له بنص القانون أن يتقاضى فى الجملة أكثر من القيمة الايجارية الأساسية الكلية المحسوبة على أساس قيمة الأرض والبناء . ولا شك فى أن ذلك وضع عجيب غير مستساغ كان يجدر بالمشرع أن يتفاداه بالسماح للمالك باقتضاء زيادة فى الأجرة بسبب نوع الاستعمال بمثل النسب التى نص عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ (٤٤) .

وقد حدا ذلك محكمة النقض على استلزام حكمة التشريع من وراء نصوصه ، فذهبت فى حكم لها بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٣ الى أن المشرع عندما نص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني ، إنما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة الى الارتفاع العادى ، بحيث اذا خول المستأجر علاوة على هذا الارتفاع ميزة اضافية بأن رخص له فى تأجير المكان مفروشا ، فإن هذه الميزة تعتبر فى حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة

---

(٤٤) فى هذا المعنى فهمى محمود الخولى ، المرجع السالف ذكره ، ص ٤٣ نبذة ٦٦ وسيجىء أن المشرع أخذ بذلك ونص عليه أولا فى المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ثم فى المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

فيه (٤٥) • وهذه الإشارة الى أحكام القوانين المذكورة تنصرف الى أحكامها التي توجب تقويم كل ميزة اضافية يحصل عليها المستأجر وتخويل المؤجر اضافة قيمتها على القيمة الايجارية التي فرض المشرع حسابها على أساس تكلفة الأرض والمباني ، فلا يقتصر ذلك على ميزة الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروشا بل ينطبق على كل ميزة أخرى كميزة استعمال العين المؤجرة في غير الاستعمال العادي السدى وضع المشرع على أساسه أحكام تحديد القيمة الايجارية كاستعمالها متجرا أو مصنعا أو مكتبا أو عيادة أو مدرسة أو ناديا أو محلا عاما الخ (٤٦) •

٩٦ — **العنصر الثالث : الضرائب التي يلزم بها المالك —**  
أراد المشرع أن يكفل للمالك فائدة صافية لاستثمار العقار بواقع ٥٪ ، فنص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا للأحكام السابقة ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة (٤٧) ، وذلك مع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ (٤٧ مكرر) •

(٤٥) نقض مدني ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ • وقارن مع ذلك نقض مدني ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ • وقد أخذ القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ بذلك ونص عليه في المادتين ٤٥ و ٢٣ منه ، وكذلك القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ في المادة ١٩ منه ( انظر ما سيجيء في شأن هذين القانونين في موضعه من هذا الكتاب ) •

(٤٦) راجع ما تقدم في نبذة ٢٥ الى نبذة ٣٢ •  
وانظر في هذا المعنى نقض مدني ١٦ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق •

(٤٧) في هذا المعنى نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقمي ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٤ — ١٤٧ ، وايضا ٦ ابريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٤٨ — ١٦١ •  
(٤٧ مكرر) وبناء على ذلك تشمل الاجرة المستحقة على المستأجر جميع =



ولا يفوتنا أن نشير بادئ ذي بدء الى أن المعول عليه في اثبات مقدار الضرائب المفروضة على العين المؤجرة والتي يجب اضافتها الى القيمة الايجارية انما هو بالمدون في دفاتر الحصر بقسم الايرادات العامة في البلدية المختصة وبالكشوف الرسمية المستخرجة من هذه الدفاتر (٤٨) •

وهذا يقتضينا عرض نظام الضرائب المقررة على المباني ومقدارها والاعفاءات الخاصة بها حتى يمكن تحديد هذا العنصر الثالث الذى يلزم اضافته الى العنصرين السابقين لتعيين الحد الأقصى للأجرة التى يجوز للمالك اقتضاؤها من المستأجر •

#### ٩٧ — ( ١ ) بيان الضرائب التى تخضع لها الأملاك المبنية :

١ — الضريبة الأصلية — ينظم الضريبة العقارية الأصلية على المباني القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقوانين رقم ١٩٥٥/٥٤٩ ورقم ١٩٥٩/١٢ ورقم ١٩٦٠/٢٩٤ ثم بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ •

وطبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ قبل تعديله فى سنة ١٩٦١ كانت الضريبة العقارية الأصلية تحسب على أساس الايجار الشهرى المرصود فى دفاتر الحصر والتقدير ، وهو فى الغالب يطابق الأجرة الحقيقية المتعاقد عليها بين المالك والمستأجر ، بعد استبعاد ٢٠٪ منه نظير نفقات الصيانة • وكانت هذه الضريبة تبلغ ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية

---

= الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩/ ١٩٦١ ، ويسرى عليها ما يسرى على الأجرة ، كالتقادم الخمسى ( نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ١٥٢ — ٢٩ ) ، وجواز طلب أحكام الاخلاء للتأخر فى وفائها ( نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٦٥٦ — ١٢٣ ) •

(٤٨) نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٢١٦

وهذا ما يعادل ٨/١ من الإيجار الشهري الكلى ، وكانت موحدة أى  
بنسبة واحدة فيما يتعلق بجميع العقارات (٤٩) .

(٤٩) ويعاد تقدير القيمة الإيجارية وربط الضريبة العقارية بالنسبة  
الى جميع العقارات المبنية دفعة واحدة كل عشر سنوات ( المادة ٣ من  
القانون ١٩٥٤/٥٦ ) . ولا يعتد بعد هذا التقدير بما يحدث في خلال المدة  
الباقية الى حين حلول ميعاد الحصر العام التالى من تغيير في هذه القيمة  
نتيجة لتقلب الأسعار أو تغير الظروف الا اذا كان ذلك يرجع الى أحد الاسباب  
التي نص عليها في المادة ٢٢ من القانون ١٩٥٤/٥٦ وهي أن يصبح العقار  
معفى من الضريبة وفقا لحكم المادة ٢١ أو يخلو العقار أو جزء منه من السكن  
ومما يحتويه أو اذا هدم العقار أو تخرب كليا أو جزئيا الى درجة حالت دون  
الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه أو اذا أصبحت الأرض الفضاء المستغلة عن  
العقارات المبنية غير مستغلة أو منتفع بها . ففى غير هذه الاحوال لا يعتد  
بالقيمة الإيجارية الفعلية وانما بالقيمة الإيجارية المفترضة طوال المدة المحددة  
لثبات الضريبة .

وبناء على ذلك فان تخفيض الاجرة الفعلية بعد اجراء التقدير والربط  
المشار اليهما — سواء كان هذا بالتخفيض باتفاق الطرفين ولو في عقد ايجار  
جديد أو بمقتضى أحد القوانين الاستثنائية التي قضت بالتخفيض — لا يستتبع  
أى تخفيض في الضريبة التي سبق ربطها ، وتظل هذه الضريبة ثابتة الى  
ميعاد الحصر العام التالى ، وعندها يتعين مراعاة ما تم من تخفيض ويسرى  
ذلك بالنسبة الى عشر السنوات التالية لذلك الحصر العام ( في هذا المعنى  
ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية والقروية في الفتوى رقم  
١٩٩ بتاريخ اول يولييه ١٩٥٨ ) . واستثناء من ذلك قضى القانون رقم  
١٩٦٦/٢٧ بأن تخفض بنسبة ٢٠٪ من قيمة الإيجار الواردة في دفاتر الحصر  
والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون ١٩٦٥/٧  
بنسبة ٢٠٪ وذلك ابتداء من اول يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير  
العام الجديد في اول يناير ١٩٧٠ .

أما اذا حصل التخفيض قبل اجراء التقدير والربط المشار اليهما ، فانه  
يتعين مراعاته فيهما .

ويتم التقدير بالنسبة الى العقار المستحدث بمرور اللجنة المختصة  
عليه في الثلاثة شهور الاخيرة من سنة حدوثه واثباتها قيمته الإيجارية ،  
ويعمل به من اول السنة التالية الى نهاية مدة العشر السنوات المقررة  
للتقدير العام ( المادة ٢/١١ من القانون ١٩٥٤/٥٦ ) . واذا كانت المادة ١٤  
من ذلك القانون قد نصت على وجوب نشر قرار التقدير والمادة ١٥ قد خولت  
المولين حق التظلم من ذلك التقدير الى مجلس المراجعة ، فان ذلك لا يعنى  
أن التقدير لا يعتبر قد تم الا بعد النشر وانقضاء مواعيد التظلم أو بعد  
الفصل في التظلم ان وجد ، اذ أن عبارة المادة ٢/١١ قاطعة الدلالة في أن =

== التقدير يوجد ويعمل به من أول السنة التالية بمجرد قيام لجنة التقدير به، ولأن النشر الذى نصت عليه المادة ١٤٠ سالف الذكر انما اشترط لجعل الضريبة واجبة الاداء ولبدء سريان مواعيد التظلم . ولأن مجلس المراجعة يتقيد عند نظر التظلم بقرار لجنة التقدير ومدى مطابقتها للقانون فى الظروف التى صدر فيها ، فلا يجوز له أن يقيم وزنا لتخفيض طرا على القيمة الايجارية بعد ذلك .

وبناء عليه فاذا كان تخفيض الاجرة قد حدث بعد قرار لجنة التقدير ولو قبل أن يصبح هذا القرار نهائيا ، فانه لا يؤثر فى التقدير ولا يستتبع تخفيضه بل يظل هذا التقدير معمولاً به الى حين الحصر العام التالى وحينئذ يقام للتخفيض وزن فى الحصر الجديد . أما اذا حدث تخفيض الاجرة قبل صدور قرار لجنة التقدير ، كان يكون قد حدث قبل الثلاثة شهور الاخيرة من السنة التى استحدثت فيها العقار ، فانه يتعين على لجنة التقدير أن تراعى ما حدث من تخفيض وأن تربط الضريبة على أساس الاجرة المخفضة ( فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية والقروية المبلغ الى بلدية القاهرة فى ٢٨ فبراير ١٩٦٠ ) .

أما بالنسبة الى المباني التى سبق ربط الضريبة عليها ، فقد كان القانون ينص على وجوب اعادة ربطها كل ثمانى سنوات ، ثم رأى توحيد ميعاد اعادة الربط بالنسبة الى جميع المباني وتم أول حصر عام وعمل به ابتداء من أول يناير ١٩٥٤ ، ثم صدر القانون ١٩٥٥/٥٤٩ معدلا المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ يجعل الحصر العام كل عشر سنوات ومعدلا المادة ٢٨ يجعل العمل بالضريبة المربوطة وقت صدوره ينتهى بانتهاء سنة ١٩٥٩ ، أى أنه أوجب أن يتم الحصر العام التالى فى أول يناير سنة ١٩٦٠ ويعمل به الى نهاية ١٩٦٩ . ثم تحصر المباني حصرا عاما جديدا يعمل به من أول يناير ١٩٧٠ وهكذا .

وقد أوجب القانون على جميع ذوى الاملاك المبنية ان يقدموا الى جهة الحصر قبل بدء مدة الحصر الجديد جميع البيانات المتعلقة بأموالهم ومشتملاتها وأجرتها . ويوجب القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية على أصحاب تلك العقارات أن يقدموا فى النصف الثانى من السنة السالف للتقدير العام اقرارا كتابيا عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع بها كل منهم ( المادة ٦ ) ، ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لناقص الاهلية أو لغائب أو لشخص اعتبارى على من يمثلها قانونا ، وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة ( المادة ٦ فى فقرتها الأخيرة ) . ويجب أن يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة أو البلدة والقسم أو المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى ونوع استغلاله ، كما يجب أن يتضمن الاقرار عنوان مقدمه ( المادة ٧/١ ) . فاذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة ألزم مقدمه بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة المقررة أو =



ثم صدر القرار بقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ في ٢٥ يولييه ١٩٦١  
معدلاً المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على الوجه الآتى :

« يكون سعر الضريبة كالاتى :

أولاً - ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية  
ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة الى المباني المستعملة فى أغراض خلاف  
السكن (٥٠) .

---

= المعنى منها عن كل سنة كاملة. أما اذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد ،  
فيلزم بغرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعنى منها عن سنة  
كاملة ( المادة ٣/٧ ) .

ولأن اجراء الحصر العام لأبد ان يستغرق وقتاً طويلاً ، فالغالب ان  
يبدأ فيه فى السنتين السابقتين على وجوب العمل به . فإذا مرت لجنة  
الحصر والتقدير على عقار معين وربطت عليه الضريبة التى سيعمل بها  
ابتداء من التاريخ الذى ينفذ فيه الحصر العام ثم خفضت اجرة المبنى فى  
الفترة ما بين مرور اللجنة وربطها بالضريبة والتاريخ المحدد لبدء العمل  
بالحصر العام الجديد ، فإنه يجوز للمالك مراجعة اللجنة لتعديل الربط على  
أساس الاجرة المخفضة ، لان الربط الذى يسرى عشر سنوات يجب ان  
يكون على أساس الاجرة المعمول بها فى نهاية مدة الحصر العام السابق .

وقد تم الحصر العام الذى كان مهيناً لاجرائه اول يناير ١٩٦٠ فى مواعده  
وعمل به الى نهاية سنة ١٩٦٩ ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بارجاء  
الحصر العام الذى كان يتعين العمل به ابتداء من اول يناير ١٩٧٠ لمدة  
سنتين انتهتا فى نهاية عام ١٩٧١ ثم صدر قانون بارجائه الى حين ازالة  
آثار العدوان الاسرائيلى ( القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ ) . ثم صدر قرار  
وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحديد تاريخ ازالة آثار العدوان  
بالنسبة للضرائب العقارية ، وبناء عليه تم الحصر العام عن سنة ١٩٨١ .

(٥٠) نص المشرع فى هذا البند الاول على المباني المستعملة فى أغراض  
خلاف السكن ليجعل ضريبتها ثابتة بنسبة ١٠٪ فى جميع الاحوال ، استثناء  
من حكم التدرج التصاعدي فى الضريبة المنصوص عليه فى البنود التالية .  
وقد أجرى أخيراً الحصر العام التالى الذى سستربط على أساسه  
الضريبة التى سيعمل بها ابتداء من سنة ١٩٩١ .

وقد ثار خلاف بشأن ما يعتبر من المباني المستعملة فى أغراض خلاف  
السكن ، فانتهز المشرع فرصة اصدار القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذى  
سيجىء ذكره ، ونص فى المادة ٣ من هذا القانون الاخير على أن « تسرى =



ثانياً — ١٥٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً .

= أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند ( ١ ) من المادة المذكورة ، وقالت المذكرة الأيضاحية في هذا الشأن « أن التصاعد في سعر الضريبة إنما يتناول المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المباني التي أنشئت أصلاً لأغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها بمقدار ١٠٪ من القيمة الايجارية » .

وظاهر من ذلك أن المقصود بعبارة « المباني المستعملة في أغراض خلاف السكن » المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن ، كالجراجات والدكاكين والاندية . أما المباني المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فنعتبر مساكن وتسرى عليها الضريبة التصاعدية ( انظر السنهوري ج ٦ ص ١٠١ ) .

وقد أوجبت المادة { من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها . ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقاً للفرض الجديد اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن . ويلزم مالك المبنى الذي لم يقم بالاحطار في الميعاد المحدد ، أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة ، بغرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر على المبنى عن سنة كاملة » .

وظاهر من ذلك أن المشرع فرض على المالك في هذه الحالة واجب الاخطار عن التغيير رعاية لصالح الخزانة العامة ، لأن هذا التغيير من شأنه أن يرفع المبنى من فئة الضريبة الموحدة بنسبة ١٠٪ الى فئة الضرائب التصاعدية التي تبلغ أضعاف ذلك .

ولم ينص المشرع على الحالة العكسية التي تؤدي الى خفض الضريبة لأنه لم ير داعياً لاجاب الاخطار فيها على المالك ، لانعدام صالح الخزانة في هذا التغيير . غير أن انعدام النص على هذه الحالة اذا كان من شأنه جعل المالك غير ملزم بالاحطار ، لا ينفي وجوب تعديل الضريبة تبعاً لتغيير طبيعة المبنى ، فيكون من حق المالك الاخطار عن هذا التغيير وطلب خفض الضريبة الى ما يتناسب مع الاستعمال الجديد .

ثالثا — ٢٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي لا يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

رابعا — ٣٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً .

خامسا — ٤٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهاً .

وفي جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الايجار السنوي مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة » .

وبناء على ذلك قسمت المباني المنشأة أصلاً لأغراض سكنية الى خمس شرائح يتفاوت بينها سعر الضريبة من ١٠٪ الى ٤٠٪ بحسب الايجار الشهري للحجرة في الوحدة السكنية (٥١) .

فالأولى تشمل الوحدات السكنية التي يقل فيها متوسط الأجرة

---

(٥١) أما المباني المنشأة لأغراض خلاف السكن ، فقد بقيت ضريبتها ثابتة بنسبة ١٠٪ ولم يشملها التصاعد الضريبي ( انظر التفسير التشريعي المشار اليه فيما يلي هامش ٥٥ ) .

وقد وضع الاستاذ احمد خلف الباحث القانوني بمراقبة الإيرادات جدولاً عملياً شاملاً بيان الضريبة العقارية الأصلية والضرائب الإضافية التي تتبعها بالنسبة الى مختلف أنواع الأماكن سواء كانت سكنية أو غير سكنية ، وسواء كانت السكنية منها مستعملة في السكن أو في أغراض غير سكنية ، ومقسمة في كل نوع بحسب تواريخ انشائها وبحسب الشرائح الايجارية التي اتخذها المشرع أساساً للضريبة العقارية التصاعدية في القانون ١٢٩/١٩٦١ وللإعفاء من الضرائب في القانون ١٦٩/١٩٦١ .

الشهرية للغرفة عن ٣ جنيه وضريبتها ١٠٪ من القيمة الايجازية الصافية ( أى بعد استئزال ٢٠٪ للمصروفات ) ، والثانية تشمل ما يكون متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها من ٣ جنيه الى ٥ جنيه وضريبتها ١٥٪ والثالثة تشمل ما يكون متوسط أجره الغرفة فيها من ٥ جنيه الى ٨ جنيه وضريبتها ٢٠٪ ، والرابعة تشمل ما يكون متوسط أجره الغرفة فيها من ٨ جنيه الى ١٠ جنيه وضريبتها ٣٠٪ ، والأخيرة تشمل مايجاوز أجره الغرفة فيه ١٠ جنيه وضريبتها بنسبة ٤٠٪ (٥٢) .

(٥٢) ويلاحظ ان هذه الفئات والنسب التصاعدية للضرائب الاصلية التى رؤى عند وضعها فى سنة ١٩٦١ انها مناسبة ومعقولة ، قد اختلف النظر اليها فى الوقت الحاضر حيث طرا عليها فى الخمس عشرة او العشرين سنة الاخيرة تغير ملحوظ فى الاسعار وفى القيمة الشرائية للنقود بوجه عام وفى ارتفاع اسعار مواد البناء وتكاليفه بوجه خاص ، اذ تضاعفت هذه الاسعار اضعافا وتضاعفت تبعاً لها القيمة الايجازية للاماكن ، فاعدمت او كادت تنعدم المساكن المستحدثة التى تقع فى الشريحة الاولى وهى التى يقل فيها متوسط أجره الغرفة الواحدة عن ٣ جنيهات والتى تقتصر ضريبتها الاصلية على ١٠٪ ، واصبح الكثير من المساكن المستحدثة التى كانت مثيلاتها لا تتجاوز الشريحة الثانية أى التى لا يجاوز متوسط أجره الغرفة الواحدة فيها ٥ جنيهات او الشريحة الثالثة التى لا يجاوز متوسط أجره الغرفة فيها ٨ جنيهات يدخل فى الشريحة الرابعة او فى الشريحة الخامسة ، فتصل ضريبتها الاصلية وحدها الى ٣٠٪ او ٤٠٪ من صافي قيمتها الايجازية السنوية المرتفعة ارتفاعا فاحشا بالنسبة الى مثيلاتها التى اقيمت قبل ذلك بخمس او عشر سنوات ، يضاف الى ذلك ما يتبعه من ضرائب اضافية ينسب بعضها الى هذه الضريبة الاصلية التصاعدية تبلغ فى جملتها نحو ٢٤٪ من القيمة الايجازية السنوية لاماكن الشريحة الخامسة ( بما فى ذلك ضريبة الجهاد ) ، فتصل بمجموع ضرائبها الاصلية والاضافية الى نحو ٥٦٪ من القيمة الايجازية السنوية . فاذا نظرنا الى الظاهرة الجديدة التى اخذت تنتشر بسرعة فى حقل الاسكان ، وهى ظاهرة بيع الشقق الجديدة ولاحظنا ان الشقة المكونة من اربع غرف وصالة اصبحت تباع بثمن لا يقل عن عشرة آلاف جنيه وقد يبلغ اضعاف ذلك فى المستويات الارقى ، فان مؤدى ذلك ان مثل هذه الشقة التى تباع بعشرة آلاف جنيه ستقدر قيمتها الايجازية السنوية على اساس ٨٪ أى بمبلغ ٨٠٠ جنيه بواقع ٦٧ جنيه فى الشهر ، فتدخل حتما فى الشريحة الخامسة وتكون ضريبتها الاصلية السنوية ٤٠٪ من قيمتها الايجازية الصافية ( بعد خصم ٢٠٪ نظير المصروفات ) أى بنسبة ٣٢٪ من قيمتها الايجازية الاجمالية ، يضاف اليها الضرائب الاضافية بنسبة ٥٥٪ أى نحو ٣٥ جنيه فى الشهر الواحد . وهذا بلا شك عبء باهظ يقع ..



والعبرة في استخراج متوسط ايجار الحجرة الواحدة بالايجار الشهري المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمأمورية العوائد والذي اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية (٥٣) ، قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل المصروفات (٥٤) ، مقسوما على عدد الحجرات التي

= على عائق من يشغل مثل هذه الشقة سواء كان مالكا أو مستاجرا لها ، اذ سيرفع مقابل الانتفاع بمثل هذه الشقة المتوسطة الى ما يجاوز المائة جنيه شهريا ، وليس هذا مطلقا مما يساعد على تشجيع اقامة المباني أو حل أزمة المساكن ، فضلا عن أنه لا يتفق مع العدالة ، لأنه يحمل المواطن المضطر الى شغل مكان حديث البناء فوق أجرته الباهظة التي كانت تستدعي أن تمد الدولة له يد العون عبئا ثقيلا من الضرائب يبلغ عدة أضعاف الضرائب التي يتحمل عبؤها مواطن آخر أسعده الحظ بأن يشغل مكانا مماثلا أقيم قبل خمس سنوات أو عشر . ونرى أن شاغلي الأماكن المستحدثة قد أصبحوا أولى من غيرهم بالاعفاء الضريبي وبالتخفيف عنهم .

وسيجيء عند عرض أحكام اجرة الأماكن الداخلة في الأقسام التالية ( السادس والسابع والثامن ) ، أن المشرع قد استجاب الى هذه الاعتبارات ووسع شرائح الاعفاء بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، ثم وسعها مرة أخرى بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ ٩/٩/١٩٧٧ ، ثم انتهى في القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ بالنسبة الى هذه المساكن الأخيرة — عدا الفاخر منها — الى اعفائها كلها من جميع الضرائب الأصلية والإضافية ، بل نص فوق ذلك على أن إيراداتها لا تدخل في وعاء الضريبة العامة على الأيراد ( المادة ١١ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ) .

(٥٣) المادة الأولى من القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية ( الملخص في هامش الصفحة التالية ) . ويمكن الحصول على كشف رسمي من دفاتر الحصر بالبيانات المدونة فيها المتعلقة بالاجرة الشهرية وبمقدار الضريبة العقارية المربوطة على مكان معين ، وذلك من الإدارة المختصة بالهيئة البلدية أو المحلية التابع لها المكان المذكور .

(٥٤) ولذلك يجب التمييز بين ايجار الشهري الاجمالي المدون في دفاتر الحصر ، وهو الذي يجب قسمته على عدد الحجرات ، دون استبعاد شيء منه نظير مصروفات أو خلافه ، لاستخراج متوسط ايجار الشهري للحجرة الواحدة ، وبين القيمة الايجارية الصافية التي تربط عليها الضريبة الأصلية وهي عبارة عن ايجار الشهري الاجمالي المشار اليه آنفا منقوصا بنسبة ٢٠٪ نظير المصروفات ، فالاول هو الذي يعول عليه في استخراج =



تتكون منها الوحدة السكنية ، على أن تحسب الصالة أو الضاللات اذا تعددت حجرة واحدة (٥٥) ، مع العلم بأن ما يدون في دفاتر الحصر

= متوسط ايجار الحجرة سواء فيما يتعلق بتطبيق فئات الضريبة التصاعدية وفقا للقانون ١٩٦١/١٢٩ أو فيما يتعلق بالاعفاءات الضريبية وفقا للقانون ١٩٦١/١٦٩ أو للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، أما الثانية فهي التي تحسب على أساسها الضرائب المختلفة بالنسب التي حددتها القوانين والقرارات التي فرضت تلك الضرائب .

ولا عبء في جميع هذه الاغراض بالاجرة الفعلية المذكورة في العقد أو التي جرى المستأجر على دفعها للمؤجر اذا كانت تخالف الثابت في دفاتر الحصر والتقدير . فاذا كانت الاجرة الاتفاقية ١٢ جنيه والثابت في دفاتر الحصر والتقدير ١٣ جنيها وعدد الحجرات أربعة فان الوحدة السكنية تدخل في الشريحة الثانية (من ٣ جنيه الى ٥ جنيه) فيكون سعر الضريبة بالنسبة اليها ١٥٪ وتعفى من الضريبة الاصلية فقط دون الضرائب الاضافية وتحسب تلك الضرائب على أساس ١٣ جنيه — ٢٦٠٠ = أي ٤٠٠ ر ١٠ جنيه في حين انها بحسب اجرتها الفعلية كانت تدخل في الشريحة الاولى فيكون سعر ضريبتها ١٠٪ لا ١٥٪ وتعفى من الضرائب الاصلية والاضافية معا بدلا من اعفائها من الضريبة الاصلية وحدها ، وتخصم منها قيمة تلك الضرائب منسوبة الى قيمتها الصافية المحسوبة على أساس ١٢ جنيه أي ١٢ — ٢٤٠٠ = ٩٦٠٠ جنيه وكل هذه الفروق تترتب على الاختلاف بين الاجرة الفعلية والاجرة الثابتة بدفاتر الحصر والتقدير . وهذا الفرض كثير الوقوع عملا لكون الثابت في دفاتر الحصر والتقدير يبقى دون تغيير حتى يحل ميعاد الحصر العام الذي يجرى كل عشر سنوات ( محكمة القضاء الاداري ١٦ اغسطس ١٩٦٠ في القضية رقم ١٨٣ سنة ١٣ ق . مجموعة احكام القضاء الاداري ١٤ — ٤٠١ — ٢٢٠ ) في حين ان الاجرة الفعلية كثيرة التغير سواء بسبب ابرام عقود ايجار جديدة أو بسبب صدور القوانين التي قضت بالتخفيض . وكل خفض اتفق عليه أو فرضه قانون جديد لا يترتب عليه أي تعديل في دفاتر الحصر والتقدير ، فتبقى الاجرة الثابتة بها على حالها حتى تتاح فرصة تعديلها في الحصر العام ، وهي تتخذ أساسا لتعيين الشريحة التي تدخل فيها الوحدة السكنية فيما يتعلق بسعر الضريبة التصاعدية وفيما يتعلق بالاعفاء من الضرائب ثم يستنزل منها عند ربط الضريبة عليها بالسعر الذي يسرى على الشريحة التي تدخل فيها الوحدة السكنية وفقا لما تقدم ما يوازي ٢٠٪ منها نظير المصروفات .

(٥٥) وقد اثار حساب عدد الحجرات التي تتكون منها الوحدة السكنية عدة خلافات ، فحسم المشرع في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذي سيجيء ذكره بعضها ( انظر المادة ٢ من القانون المذكور ) ، ونص في المادة ٥ منه على انشاء لجنة عليا تشكل برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة =

والتقدير لا يجوز تعديله الا عند اجراء الحصر العام الذى يحدث مرة كل ١٠ سنوات ما لم تتوالى احدى الحالات التى نصت عليها المادة ٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على سبيل الحصر وأهمها حدوث تعديلات جوهرية فى المبنى أو فى جزء منه غيرت من معالنه أو من كيفية استعماله

= وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الاموال المقررة يكون لها تفسير احكام هذا القانون ، وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتُنشر فى الجريدة الرسمية . وقد أصدرت هذه اللجنة العليا قراراً تفسيرياً رقم ١ لسنة ١٩٦١ بتاريخ ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٦١ نُشر فى العدد ٣٠١ مكرر من الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٦١ .

ومن أهم المسائل العملية التى أثرت فى هذا الشأن ما يأتى :

١ — انه فى حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر ( المادة ٢ من القانون ١٦٩/١٩٦١ ) ، ويعتبر المدخل صالة اذا دخل فى وصف الشقة فى دفاتر الحصر والتقدير .

٢ — الغرف المخصصة للخدم فى البدرومات أو فوق الاسطح تعتبر اما حجرات واما منافع حسب الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير . فاذا كانت هذه الغرف محددة لها عوائد مستقلة عوملت على أساس ما هو مربوط لها من عوائد .

٣ — الفيراندات المكشوفة لا تحسب فى عدد الحجرات . اما الفيراندات المغطاة فتحسب حجرات اذا كانت واردة بهذا الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير .

٤ — الأماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الايجارية الكلية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولا يخص من قيمتها الايجارية شئ للحديقة .

٥ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية أو أكثر طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف ( تفسير تشريعى ) .

٦ — الدكاكين يرجع فى شأنها الى ما ورد فى دفاتر الحصر والتقدير . فاذا كان المكان معتبراً فى هذه الدفاتر دكاناً واحداً ، فإنه يعتبر كذلك فى تطبيق احكام هذا القانون ، بقطع النظر عن عدد أبوابه ( انظر قرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦١ المشار اليه آنفاً ) .

بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا (٥٦) .

ويلاحظ أن وصف عدد حجرات الوحدة السكنية أو غير السكنية في دفاتر الحصر والتقدير لم تكن له أهمية تذكر قبل صدور القانونين رقمي ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ، فلم تكن الجهة الادارية القائمة بالحصر تدقق في هذا الوصف . وقد تغير الوضع بصدور القانونين المذكورين ، فأصبح هذا الوصف يؤثر في تحديد الشريحة التي يقع فيها العقار من حيث تعيين فئة الضريبة التصاعدية التي تطبق عليه والشريحة التي يدخل فيها من حيث تطبيق قواعد الإعفاءات الضريبية . لذلك ثار الخلاف حول حق الممول في طلب تعديل وصف الوحدات السكنية طبقا لحالتها ، وقد استعرضت اللجنة التي خولت تفسير أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ هذا الموضوع بجلستها المنعقدة في ٢٥ يناير ١٩٦٣ . ورغبة في استقرار الأوضاع وحتى يكون هناك معيار ثابت يوزع على أساسه الإيجار السنوي للوحدة السكنية أو غير السكنية رأت أن يحدد عدد الحجرات بالوحدة على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت بدء

---

(٥٦) وبناء على ذلك لا يعتبر من أسباب تعديل القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر قبل اجراء الحصر العام اكتشاف اختلاف بين مشتملات العقار المدونة بدفاتر الحصر ومشتملاته القائمة على الطبيعة فعلا ، ولا صدور قانون قضى بتخفيض الإيجار بنسبة ١٥٪ أو ٢٠٪ مثلا ( محكمة القضاء الاداري ١٦ أغسطس ١٩٦٠ في القضية رقم ٩٨٣ لسنة ١٣ ق مجموعة أحكام محكمة القضاء الاداري ١٤ - ٤٠١ - ٢٢٠ ) الا اذا ظهرت هذه الفروق بعد قرار لجنة التقدير باعادة الربط وقبل بدء مدة العشر السنوات الجديدة ( راجع ما تقدم في الهامش ٤٩ ) . وفي هذه الحالة يكون التعديل أو بعبارة أدق التصحيح بناء على تظلم يرفع الى مجلس المراجعة في ميعاد ستة شهور من تاريخ نشر تقدير القيمة الايجارية والضريبة في الجريدة الرسمية عند الربط لأول مرة أو عند الجرد الجاسل كل عشر سنوات ( في هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية الصادرة بناء على استفسار من محافظة القاهرة بتاريخ ١٨/١/١٩٦٦ ملف رقم ٣٧/٢/٥١٩ ) . أنظر مع ذلك ما سيجيء في الهوامش التالية وفي الهامش ٦٥ عن قرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٧ وفي الهامش ٦٤ عن القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ .

العمل بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ، وأصدرت بذلك القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٣ (٥٧) ، ولكن هذا القرار لم يضع حدا لشكوى المولين والمستأجرين من عدم مطابقة الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير للواقع وقت اجراء الحصر في سنة ١٩٦٠ أى قبل أن تظهر أهمية ذلك الوصف بصدور القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ، فأصدرت اللجنة المذكورة قرارا تفسيريا آخر برقم ١ لسنة ١٩٦٧ أضافت به فقرة الى المادة الأولى من قرارها السابق رقم ١ لسنة ١٩٦٣ نصت فيها على أنه يشترط في جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير ( حتى يمكن اتخاذه أساسا لتطبيق القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ) مطابقا للواقع وقت اجرائه (٥٨) . فسمح هذا القرار لمن يتضرر

---

(٥٧) انظر هذا القرار وما ادخل عليه من تعديل فيما سيجيء في الهوامش التالية .

(٥٨) وقد جاء في فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ١٩٦٨/٢٢٤ ما يأتى :

« يتعين عند تقسيم القيمة الايجارية الاجمالية للوحدة السكنية على عدد حجراتها عند العمل بأحكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ الاعتداد بالوصف الوارد بشأن هذه الوحدة بدفاتر الحصر والتقدير متى كان هذا الوصف مطابقا للواقع وقت اجراء الحصر .

فاذا لم يكن كذلك وجب الاعتداد بالوصف الواقعى للوحدة السكنية الذى كان قائما وقت اجراء الحصر المعمول به وتقسيم القيمة الايجارية على اساسه اعمالا للتعديل الوارد بقرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ، ويترتب على ذلك أنه اذا كان التقسيم قد تم على مشتملات الوحدة السكنية طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر ، وكان هذا الوصف مخالفا للواقع وقت اجرائه ، تعين امادة التقسيم طبقا للوصف الصحيح .

ولا يمنع من ذلك أن يكون التقسيم الاول قد تم بواسطة المأمورية او بواسطة لجان مختصة او أن يكون قد مضى وقت طويل على اجرائه ، ذلك أن العمل الإدارى في جميع هذه الحالات لا يعدو أن يكون عملا ماديا بحتا يتعلق بتقسيم القيمة الايجارية المحددة على عدد حجرات الوحدة السكنية طبقا للوصف الواقعى لها عند اجراء الحصر دون أن يكون للمأمورية او للجان المختصة أى تقدير في هذا الشأن ، وبالتالي فإن التقسيم لا يكتسب حصانة بمضى الوقت تمنع من الغائه أو الرجوع فيه ، بل ان المقصود من =



من عدم صحة الوصف الوارد في دفاتر الحصر أن يثبت عدم مطابقته للواقع وطلب تصحيحه سواء كان ذلك لدى الجهة الضريبية المختصة أو لدى المحكمة عند تطبيق قانون الاعفاء الضريبي (٥٩) . وتبقى العبرة

---

= قرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٧ هو المساس بالتقسيم الذي تم طبقا لوصف مخالف للواقع عند اجراء الحصر والمساس كذلك بالوضع الضريبي الذي تقرر نتيجة لهذا التقسيم الخاطئ مراعاة للمساواة بين المخاطبين بأحكام القوانين وتوخيا للعدالة في هذا الشأن .

وجاء أيضا في فتواه رقم ٦٤ حصر ١٩٦٩ :

« ان الاقتناع بمطابقة الوصف الحالي للعقار لما كان موجودا بالفعل عند اجراء الحصر في سنة ١٩٦٠ او عدم الاقتناع به انما هو من الامور الموضوعية التي تدخل في اطلاقات الادارة وفروعها واجهزتها الفنية وتترخص فيه بسلطة تقديرية واسعة بما لا يعقب عليها في هذا الشأن طالما انما استخلصت النتيجة التي انتهت اليها من الادلة القاطعة التي عرضت عليها او مما كشفت عنه البيانات التي تمت في هذا الخصوص .

وجاء أيضا في فتواه رقم ٢٤٤ حصر ١٩٦٨ :

« ان تحديد ما يعتبر من المنافع وما يعتبر من الحجرات التي تجرى بشأنها عملية التقسيم لا يخضع لقاعدة قانونية محددة ، وانما يتم التحديد طبقا لظروف المبنى وموقعه من الوحدة السكنية وطبيعة استخدامه وما اذا كان قد أعد للإقامة فيه أم ليكون من مرافق الوحدة السكنية ومنافعها . وبالتالي فان المرجع في هذا التحديد يكون للجهات الفنية دون معقب عليها في هذا الشأن مسترشدة بما جرى عليه العمل .

وطبق ذلك في فتوى تالية على وصف حجرة خادمة ، حيث قال ومن حيث ان الحجرة المشار اليها والمطلوب اضافتها الى عدد حجرات الفيلا باعتبارها قائمة قبل سنة ١٩٦٠ لا تعدو أن تكون بحسب موقعها وطريقة تجهيزها وطبيعة استخدامها من ملحقات المطبخ وتوابعه ، فهي حجرة ضيقة وصغيرة ( ١.٥٠ x ٢.٣٠ ) بداخل المطبخ وتفتح عليه ولا تتصل بباقي اجزاء الدور الا عن طريقه وبها دولا بالحصائط وتستخدم لمبيت الخادمة ، فلا يجوز احتسابها حجرة عند تقسيم القيمة الايجارية لهذا الدور ( الفتوى رقم ٥٣ حصر سنة ١٩٦٩ ) .

(٥٩) وقضت المحكمة الادارية العليا في ١٦ نوفمبر ١٩٦٨ في حالة عرضت عليها قبل صدور القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧ بأنه اذا لم تحتو دفاتر الحصر والتقدير على وصف يحدد مشتملات مكان ما ، لم يكن ثمة محل للتقيد بقرار التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ويتعين الرجوع =

بما هو وارد في سجلات قسم الإيرادات بالبلدية ولو خالف ما ورد في عقد الايجار (٦٠) .

٩٧ مكرر — تخفيض القيمة الايجارية المرصدة بدفاتر الحصر والتقدير بمقتضى القانون ١٩٦٦/٣٧ وأعادة تسويتها بمقتضى القانون ١٩٧١/٤٣ — ولا حظ المشرع على أثر صدور القانون ١٩٦٥/٧ قاضيا في مادته الأولى بتخفيض الأجر الحالية للأماكن التي خضعت لقوانين التخفيض السابقة ( المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ والقانون ١٩٥٨/٥٥ والقانون ١٩٦١/١٦٨ ) بنسبة ١٥ و ٢٠٪ أن القيمة الايجارية لهذه العقارات المرصدة في دفاتر الحصر والتقدير قد بقيت لا يجوز تعديلها وفقا للقانون ١٩٥٤/٥٦ الا عند التقدير العام في سنة ١٩٧٠ بالرغم من حصول التخفيض المشار اليه وتأثر القيمة الايجارية الفعلية به وأن ذلك يترتب عليه عدة مفارقات ، أهمها : (١) أن تحديد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الايجارية المقيدة بالدفاتر وهي تزيد على الايجار الفعلي بعد تخفيضه ، (٢) أنه بالنسبة لوفاء الضريبة العامة على الايراد يحدد دخل العقار على أساس القيمة الايجارية

= للاصل العام وهو اباحة اجراء التعديل ( مجموعة المحكمة المذكورة ١٤ — ٤٠ — ٦ ) .

(٦٠) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ . مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ ٢٢٧ وقد جاء فيه انه لا يعيب الحكم تقريره ان العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست اربعا كما ورد بعقد الايجار ، لان العبرة في تحديد مكونات المبنى الاصل وما ادخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الايجار وإنما بحقيقة الواقع ، اعتبارا بان وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يسوقه المطعون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير في اجرتها القانونية ، واتخاذا بان ذلك مرتبط بتطبيق احكام قوانين ايجار الاماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهذه المثابة ان هو اعتبر في هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم إيرادات البلدية والى ما اثبت الخبير في تقريره ، ولا يكون لذلك تد خالف قواعد الاثبات .

المرصدة بالدفاتير في حين أن الإيراد الفعلي قد نقص نتيجة لتخفيض الإيجارات ، (٣) أنه بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة تباعد قيمة العقارات المبنية على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بالدفاتر ، فأصدر القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ لتفادي هذه المفارقات ونص في المادة الأولى فقرة أولى منه على أنه « اعتباراً من أول يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ١٩٦٥/٧ في شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ » .

ويترتب على ذلك أن يجري حساب الضرائب على هذه الأماكن اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٦ على أساس تخفيض القيمة الإيجارية الواردة من قبل في دفاتر الحصر والتقدير بنسبة ٢٠٪ ، على أن ذلك لا يعتبر إلا إجراء مؤقتاً قصد به التخفيف بصفة عاجلة عن كاهل المؤجرين نظراً لما هو ظاهر من وقوع غبن واضح عليهم ، وقد نص المشرع صراحة على صفة التوقيت هذه في الفقرة الثانية من المادة الأولى ذاتها حيث قال « ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقاً لما يسفر عنه التقدير العام الجديد ، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتباراً من أول يناير ١٩٦٦ » .

يبين من ذلك أن المشرع قصد بهذا القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ تحقيق شيء من العدالة العاجلة المؤقتة بالنسبة إلى الملاك الذين خفضت أجور أملاكهم بنسبة ٢٠٪ عمالاً للقانون ١٩٦٥/٧ ، فخفض لهم القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير حتى لا يدفعوا الضرائب إلا على أساس هذا التخفيض وذلك إلى أن يتم التقدير العام لسنة ١٩٧٠ ، فتعاد محاسبتهم على أساس هذا التقدير اعتباراً من أول

يناير ١٩٦٦ وتسوى الفروق حينئذ بطريق المقايضة بين المبالغ التى تستحق للمالك وتلك التى تستحق للحكومة مستقبلا .

وخشى المشرع أن يؤدي خفض القيمة الايجارية المرصدة فى الدفاتر وما يترتب عليه من نقص فى قيمة الضريبة التى شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ الى زيادة صافى الأجرة الذى يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر ، كما فى الحالة التى يكون فيها تخفيض القيمة الايجارية المرصدة فى دفاتر الحصر والتقدير لا يترتب عليه تغيير فى الشريحة التى تدخل فيها الوحدة السكنية من حيث الاعفاء الضريبي المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ وانما يترتب عليه فقط خفض قيمة هذا الاعفاء التى يتعين خصمها من الأجرة لصالح المستأجر ، فيزداد بذلك قيمة ما يبقى على المستأجر دفعه من الأجرة ، فنص صراحة فى المادة ٢ من القانون المذكور على أن « لا يترتب على التخفيض المشار اليه زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمؤجر » .

فاذا كانت الوحدة السكنية المشتملة على أربع غرف بما فيها الصالة مرصدة قيمتها فى دفاتر الحصر والتقدير بمبلغ عشرة جنيهات مثلا ، بحيث تقع فى الشريحة الأولى التى يقل متوسط أجرة الغرفة فيها عن ثلاثة جنيهات وتعفى بالتالى من جميع الضرائب الأصلية والاضافية التى كانت مفروضة حتى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ وهى بنسبة ١٥٪ (٦١) أى مبلغ ١ جنيه و ٥٧٠ مليما ويستتزل هذا المبلغ من الأجرة المخفضة وفقا للقانون ١٩٦٥/٧ وقدرها ثمانية جنيهات فتصبح ٦ جنيهات و ٤٣٠ مليما . فاذا خفضت القيمة الايجارية المرصدة فى الدفاتر طبقا للقانون ١٩٦٦/٣٧ أصبحت ٨ جنيهات يخصها من الضرائب التى شملها الاعفاء بالنسبة سالفة الذكر مبلغ ١ جنيه و ٢٥٦



مليماً فقط • فإذا اقتصر الخصم لصالح المستأجر بمقتضى القانون ١٩٦١/١٦٩ على هذا المبلغ الأخير كان صافي الأجرة الذى يلتزم به المستأجر ٦ جنيهات و ٧٤٤ مليماً وهو أكثر مما كان يدفعه قبل تطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ ، فنص هذا القانون على ألا يضار المستأجر بتطبيقه فلا يلزم بأن يدفع أكثر مما كان يدفع قبل ذلك أى ٦ جنيهات و ٤٣٠ مليماً •

أما الصورة العكسية وهى التى يترتب فيها على تطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ نزول الوحدة السكنية من شريحة الى شريحة أدنى منها من حيث الاعفاء الضريبى بحيث تستحق الاعفاء من مبلغ أكبر من ذى قبل ، فقد يتبادر الى الذهن أنه يحق للمستأجر أن يخضع من الأجرة قيمة الزيادة فى الاعفاء • غير أنه بامعان النظر فى الغرض من هذا القانون وبالرجوع الى أعماله التحضيرية يبين أن هذا القانون لا شأن له أصلاً بالتزامات المستأجر ولم تقصد به فائدته بل مجرد انصاف المالك ، فلا يجوز للمستأجر أن يفيد منه ، وحسبه أن لا يضار به •

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦٥٨ سنة ٤١ ق ، حيث قررت فيه أن تخفيض القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة ، المنبئة بدفاتر الحصر والتقدير ، بنسبة ٢٠٪ طبقاً للقانون رقم ١٩٦٦/٣٧ يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين المالك والدولة دون علاقته بالمستأجر ، فلا يجوز لهذا الأخير طلب تخفيض أجرة المكان بنسبة التخفيض فى الأجرة الدفترية بالقانون رقم ١٩٦٦/٣٧ باستناده للقانون ١٩٦١/١٦٩ (٦٢) •

أما الأماكن التى قضى القانون ١٩٦٥/٧ فى مادته الثانية بخفض

أجورها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ - وعلى الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ دون قوانين التخفيض السابقة عليه - فإنها بحكم هذا القانون لا يتم ربط الضريبة عليها نهائياً إلا على أساس تقدير أجرتها تقديراً نهائياً . وهذا التقدير النهائي لم يتم فيما يتعلق بها إلا من طريق خفض أجرتها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ فتكون هذه الأجرة المخفضة هي التي يتم الربط على أساسها ابتداءً ، واذن فلا يكون ثمة محل لتطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ عليها (٦٣) .

غير أن المشرع رأى بعد ذلك أن في إبقاء العمل بالقيمة المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير ، وبخاصة بعد أن أرجىء بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ وبسبب العدوان الإسرائيلي الحصر العام الذي كان متعيناً أن يتم ابتداءً من أول يناير ١٩٧٠ (٦٤) ، غلباً على كثيرين من الملاك ، فأجاز تعديل القيمة الإيجارية الواردة في دفاتر الحصر متى ثبت أنها تجاوزت القيمة الإيجارية الفعلية بعد ما طرأ عليها من تخفيضات وذلك بأن أصدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٨ يولييه ١٩٧١ الذي نص في مادته الأولى على أن « يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقاً للقانون ١٩٦٢/٤٦ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التي يصدر

---

(٦٣) في هذا المعنى المذكورة الإيضاحية للقانون المذكور .

(٦٤) أرجأ القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ الحصر العام المشار إليه لمدة عامين انتهاءً في آخر ديسمبر سنة ١٩٧١ ، ثم صدر القانون رقم ١٩٧٠/٤٢ بإرجاء هذا الحصر إلى حين إزالة آثار العدوان الإسرائيلي ، ونص فيه على أن يستمر حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العدوان العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية ١٩٧١/١٩٦٠ . وانظر ما تقدم في الهامش ٤٩ عن صدور قرار وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ .

بها قرار من وزير الخزانة » ، ونص في المادة الثانية على أن يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية (٦٥) .

ويبين من ذلك أن الغرض من هذا القانون يختلف عن الفرض من القانون ١٩٦٦/٣٧ ، إذ أن هذا الأخير قصد به تحقيق شيء من العدالة العاجلة المؤقتة لصالح الملاك ريثما يتم الحصر العام الذي كان مزمعنا إجراؤه للعمل به ابتداء من أول يناير ١٩٧٠ وعولجت به حالات معينة من طريق تخفيض القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر بنسبة محددة هي ٢٠٪ ، في حين أن القانون ١٩٧١/٤٣ أريد به علاج نهائى يستعاض به عن الحصر العام سالف الذكر الذى أرجئ الى ما بعد

---

(٦٥) وقد نشر في العدد ٢٧ من الجريدة الرسمية لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٨ يونيه ١٩٧١ وصدر بناء عليه قرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ نص فيه على أن على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الايجارية طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ أو حددت طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ أن يقدموا الى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة فى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار ( ٢ فبراير ١٩٧٢ ) طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ انشائه ، وذلك اذا كانت القيمة الايجارية لهذه العقارات المثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الايجارية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المشار اليهما .

ويلاحظ أن ميعاد الستة أشهر الذى عينه القرار الوزارى لتقديم طلبات إعادة حساب القيمة الايجارية ، لا يمنع من قبول الطلبات التى تقدم بعند هذا الميعاد ، وقد أفنت بذلك إدارة فتوى وزارات المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية والتموين والتأمينات ( رقم ٢١٤٢ ملف ٢٩٤/١/٤ بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٧٣ ) ، فتالت « ومن حيث أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ نه يحدد أجلا لطلب تصحيح القيمة الايجارية للعقارات المشار اليها فى المادة الاولى منه ، كما لم يفوض وزير الخزانة فى تحديد هذا الاجل ، فمن ثم يكون الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٣ من قرار وزير الخزانة رقم ٤٤/١٩٧٢ المشار اليه من المواعيد التنظيمية التى يقصد بها التيسير على جهة الادارة فى فحص هذه الطلبات ، وليس من موانع السقوط التى يرتب القانون على انقضائها عدم قبول الطلبات ، مما يتعين معه القول بقبول طلبات المسالك والمنتفعين بالعقارات المذكورة التى تقدمت بعد الميعاد المشار اليه .

ازالة آثار العدوان ، وتضمن حلا شمل جميع الأماكن التي طبق عليها القانونان ١٩٦٥/٧ و ١٩٦٢/٤٦ — وهي جميع الأماكن ماعدا التي تم انشاؤها قبل أول يناير ١٩٤٤ — متى كانت قيمتها الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر تزيد على قيمتها الايجارية الفعلية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المذكورين • غير أنه يقتصر في اعادة حساب القيمة الايجارية لهذه الأماكن على مراعاة التخفيضات التي قضى بها القانونان المذكوران دون غيرهما ، أى أنه لا يدخل في ذلك التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦١/١٦٩ بقيمة الضرائب التي شملها الاعفاء المقرر بهذا القانون الأخير ، ولا تخفيض القيمة الايجارية بنسبة ٥٪ تطبيقا للمادة ٢٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ مقابل نقل عبء استهلاك المياه من المالك الى المستأجر الذى يلزم بدفع ثمن المياه بحسب العداد (٦٦) •

٩٨ — ( ٢ ) الضرائب الاضافية — كل هذا فيما يتعلق بالضريبة الأصلية على العقارات المبنية ، وتوجد فوق ذلك ضرائب ورسوم اضافية تتبع هذه الضريبة الأصلية ، يحسب بعضها على أساس تلك الضريبة ، وبعضها على أساس القيمة الايجارية الصافية ، والبعض الآخر على أساس الأجرة الاتفاقية أو الأجرة الاجمالية ، ويشمل ذلك ضريبة خفر بنسبة ٢٠٪ من الضريبة الأصلية وذلك يساوى ١٦٪ من الايجار الشهري الكلى (٦٧) ، ورسم بلدى فى محافظة القاهرة بنسبة ٢٦٪ من القيمة

---

(٦١) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى لرئاسة الجمهورية والمحافظات ملف رقم ٩٣ — ٧٧/١٠ ، سجل رقم ١٩٧٣/٨٦٨ مسجل ٢٤ فى ١٦/١/١٩٧٤ .

(٦٧) هذا بالنسبة الى الوحدات التي لا تجاوز فيها اجرة الحجرة ٣ جنيه فى الشهر ، أما بالنسبة لما يجاوز ذلك فيراعى التصاعد فى الضريبة الأصلية ، فتكون هذه الضريبة الاخيرة ١٥٪ من صافي القيمة الايجارية المرصدة فى دفاتر الحصر بالنسبة للأماكن التي تجاوز فيها اجرة الغرفة ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات أى ١٢٪ من الايجار الشهري الكامل وتكون ضريبة الخفر خمس هذه النسبة الأصلية أى ٢٤٪ من الايجار الشهري الكلى ، وهكذا يستمر التصاعد بحسب فئات الضريبة ( راجع هذه الفئات فى النبذة السابقة ) .



الايجارية الضافية يعادل ١٣٣ر٢٪ من الايجار الشهري الكلى (٦٨) ،  
وضريبة دفاع أولى فرضت بموجب القانون ١٩٥٦/٢٧٧ بنسبة ٥ر٢٪  
من تلك القيمة (٦٩) ( أى ما يعادل ٢٪ من الايجار الشهر الكلى ) (٧٠)  
هذا بخلاف رسم شاغلين مقروض على المستأجر ومحدد فى محافظة  
القاهرة بنسبة ٢٪ من الأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار مع تكليف  
المالك بتحصيله من المستأجر وتوريده مع الضرائب كل ستة أشهر خلال

---

(٦٨) وهذا الرسم غير رسم الشاغلين الذى سيجىء ذكره . انظر  
فى شأنه قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة المنشور فى الوقائع المصرية  
بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٥٦ .

(٦٩) يلاحظ أن القانون ١٩٥٦/٢٧٧ فرض ضريبة الدفاع بنسبة ٥ر٢٪  
من الايجار السنوى ولكن مجلس الدولة أفتى بأن المقصود بذلك القيمة  
الايجارية المتخذة أساسا لفرض الضريبة العقارية وهى القيمة المرصدة فى  
دفتر الضريبة بعد خصم ٢٠٪ للمصروفات ، ورتب على ذلك أنه اذا خفض  
الايجار السنوى فى أثناء عشر السنوات الجارية ، فان الخفض لا يؤثر فى  
مقدار ضريبة الدفاع ، لان هذه الضريبة منسوبة — فى رأى مجلس الدولة —  
الى القيمة الايجارية التى لا تتغير الا كل عشر سنوات ، لا الى الايجار  
السنوى الفعلى الذى يمكن أن يتغير فى أى وقت . وعندى أن هذا الرأى  
حل نظر لمخالفته نص القانون ومذكرته الايضاحية وهما لا ينسبان ضريبة  
الدفاع الا الى الايجار السنوى ولو ارادا المعنى الذى ذهب اليه مجلس  
الدولة لنصا عليه .

(٧٠) وتنص الفقرة الاخيرة من المادة الاولى من القانون ١٩٥٦/٢٧٧  
على أن يقع عبء هذه الضريبة بالنسبة الى المباني المنشأة قبل أول يناير  
١٩٤٤ والخاضعة لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر أو الشاغل  
للسكن ، وفيما عدا ذلك يقع عبء الضريبة على الممول الاصلى ، وذلك كله  
بعد استبعاد مدد الخلو عند ثبوتها .

ويلاحظ أن نقل عبء ضريبة الدفاع من المالك الى المستأجر بالنسبة  
للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ملحوظ فيه أن هذه المباني جمدت اجرتها  
بناء على المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ عند حد أجرة شهر أبريل ١٩٤١  
مع زيادة طفيفة وأن فى ذلك غبنا كبيرا على المالك رأى المشرع أن يخفف منه  
بإعفائه من ضريبة الدفاع وجعلها على عاتق المستأجر ، فاذا كان البناء المنشأ  
قبل ١/١/١٩٤٤ لا يخضع لآى سبب كان لحكم المادة ٤ المشار اليها انعدمت  
علة النص الاستثنائى الخاص بنقل عبء ضريبة الدفاع من عاتق المالك الى  
عاتق المستأجر وتعين الرجوع الى الاصل فى ذلك واعتبار المالك ملزما بهذه  
الضريبة .

يناير ويوليه من كل سنة (٧١) • وهذه هي الضرائب الاضافية التى كانت

(٧١) تنص المادة ٢١ من القانون ١٩٤٩/١٤٥ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة على أن للمجلس الحق فى أن يفرض فى دائرة اختصاصه رسما ايجاريا يدفعه شاغلو العقارات المبنية بحد أقصى قدره ٤ ٪ من قيمتها الايجارية وتوجب على ملاك هذه العقارات والمستفيعين بها تحصيل هذا الرسم من شاغليها وأداءه فى مكاتب التحصيل فى المواعيد المحددة لأداء الضريبة على العقارات المبنية • وتنص المادة المذكورة على اعفاء العقارات التى لا تجاوز قيمتها الايجارية ٢٤ جنيها فى السنة من هذا الرسم •

وأعمالا لهذا النص صدر قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة فى ٨ مارس ١٩٥٦ ( الوقائع المصرية العدد ٢٠ من سنة ١٩٥٦ ) بفرض رسم بلدى على شاغلي المباني الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة قدره ٢ ٪ من القيمة الايجارية لهذه المباني اذا تجاوزت ٢٤ جنيها فى السنة ، وقضى هذا القرار فى مادته الثالثة بأن يقوم شاغل المكان سواء كان مسناجرا أو مالكا بأداء الرسم مقدما الى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليه من كل سنة ، كما نصت المادة السابعة منه بأن تقدر القيمة الايجارية للمباني وفقا لمعتود الايجار اذا ثبتت جديتها متى قدمها شاغل المبنى خلال شهر ديسمبر من كل سنة ، والا اتخذت القيمة الايجارية التى ريعلت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية أساسا للتقدير •

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ بتخفيض ايجار الاماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ٢٠ ٪ من الاجور الحالية اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر يوليه ١٩٥٨ ، فثار التساؤل عما اذا كان يجوز للمستأجرين الذين انتفعوا بهذا التخفيض أن يتمسكوا بتخفيض رسم الشاغلين بهذه النسبة أيضا ، واقتضى الامر استشارة الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة ، فافتت بجلستها المنعقدة فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ بأن الاصل المقرر بالنسبة الى هذه الرسوم انها سنوية وتعتبر مستحقة للخزانة فى اول السنة باعتبارها داخلة فى ضمن المبالغ المقررة لهذا الوجه من أوجه الإيرادات المدرجة فى القرار الصادر بالميزانية ، وبأن قرار المجلس البلدى يفرض هذا الرسم على شاغلي المباني الواقعة فى حدود اختصاصه لا يخالف فيما نص عليه من استحقاق الرسم كل سنة أشهر مقدما للقواعد العامة فى فرض الرسوم ، كما لا يتعارض مع أحكام قانون المجلس البلدى الذى خوله الحق فى فرض هذا الرسم ، ذلك أن الفقرة ( د ) من المادة ٢١ من هذا القانون قد حددت وعاء الرسم الايجارى الذى يدفعه شاغلو المباني على أساس القيمة الايجارية للمباني • وهذه القيمة لا يتصور أن تكون شهرية استنادا الى أن الاجرة تدفع شهرا فشهرا ، فقد تكفل القانون ذاته ببيان وصف القيمة الايجارية بأنها سنوية عندما قرر فى نهاية الفقرة ( د ) من المادة ٢١ مخالفة الذكر أن يعفى من هذا الرسم =

مقررة فوق الضريبة الأصلية حتى صدور القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية في ٢ نوفمبر ١٩٦١ ، وكانت تبلغ في جملتها ، بالنسبة للأماكن التي تدخل في الشريحة الأولى من شرائح الضريبة التصاعدية على المباني ( أي الأماكن التي لا يجاوز متوسط أجره الحجرة في الوحدة السكنية فيها ٣ ج شهريا ) ٧٣١٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، لا من القيمة الإيجارية الصافية ، وهذه الضرائب الإضافية هي التي طبق عليها القانون ١٦٩/١٩٦١ سالف الذكر .

= شاغلو الأماكن التي لا تجاوز أجرتها ٢٤ جنيها في السنة ، ومن ثم فإن القيمة الإيجارية التي يجب اتخاذها وعاء للرسم البلدي لا يمكن أن تكون سوى القيمة الإيجارية السنوية ، وعلى مقتضى ذلك يتعين بقاء الرسم البلدي المربوط عن سنة ١٩٥٨ على ما هو عليه دون أن يتأثر بتخفيض الأيجار الذي قضى به القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

ومفهوم ذلك أنه يمكن خفض ذلك الرسم عن السنة التالية بنسبة ما تم خفضه من الأجرة ، غير أن هذا الخفض لا يتم آليا وإنما يقتضى أن يخطر المستأجر إدارة البلدية في شهر ديسمبر من السنة السابقة على السنة التي يريد أن يخفض الرسم البلدي عنها بأن القانون ٥٥/١٩٥٨ قد انطبق على أجرته وإن أجره المكان الذي يشغله قد خفضت بنسبة ٢٠٪ وفقا لذلك القانون .

ومثل ذلك يقال أيضا عن أثر التخفيض الذي قضى به القانون ١٦٨/١٩٦١ والقانون ٧/١٩٦٥ .

ولما صدر القانون رقم ١٢٤/١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية نص في المادة ٤١ منه على أن يكون لمجلس المدينة أن يفرض رسما إيجاريا يؤديه شاغلو العقارات المبنية لغاية ٤٪ على الأكثر من قيمتها الإيجارية ، وتعفى من هذا الرسم المساكن التي لا تجاوز قيمتها الإيجارية السنوية ١٨ جنيها بشرط ألا تزيد القيمة الإيجارية للمساكن التي يشغلها المول على هذا المبلغ ، فاعتبر هذا النص ناسخا حكم المادة ٢١ من القانون ١٤٥/١٩٤٩ وقرار الهيئة الإدارية لبلدية القاهرة فيما يتعلق بحد الاعفاء ومخفضا هذا الحد إلى ١٨ جنيها ( في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق العامة بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦١ ) .

وتعنى العقارات المملوكة للحكومة من ضريبة الدفاع ومن رسم الشاغلين ولو كان يشغلها أفراد ( فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الشؤون البلدية بتاريخ ١٨ مارس ١٩٥٩ ) .



ثم فرضت ضرائب ورسوم أخرى بقوانين وقرارات لاحقة ،  
فصدر ، تعديلا للقانون رقم ٢٧٧/١٩٥٦ ، القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢  
المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ بفرض ضريبة دفاع ثانية على العقارات  
المبنية مساوية لضريبة الدفاع الأولى ( أى بما يعادل ٢٪ من الايجار  
الشهرى الكلى ) وذلك اعتبارا من أول يولييه ١٩٦٢ . (٧٢) ، وقد نص  
القانون ١٣١/١٩٦٤ على أن تستحق هذه الزيادة فى الضريبة على  
العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار  
اليه ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر (٧٣) .

ثم فرضت ضريبة أمن قومى اعتبارا من أول يولييه ١٩٦٧ بموجب  
القانون رقم ١٣/١٩٦٧ بنسبة ٥٠٪ من ضريبة الدفاع المفروضة على  
المبنى والتي كانت فى ذلك الوقت قد بلغت ٥٪ من القيمة الايجارية  
الصافية ( أى بعد استبعاد ٢٠٪ من الأجرة نظير المصروفات ) وهى  
تعادل ٤٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، ثم عدلت هذه الضريبة بالقانون  
٣٣/١٩٦٨ الذى جعل ضريبة الأمن القومى ابتداء من أول يولييه ١٩٦٨  
بنسبة ٢٪ من الايجار السنوى (٧٤) للعقارات المبنية التى لا يزيد  
متوسط الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية منها عن ٣ ج  
شهريا ، وبنسبة ٤٪ فيما يزيد على ذلك ، ويسرى عليها حكم ضريبة

---

(٧٢) ونص فيه على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الاولى من حيث  
انها تقع على عاتق المالك الا فى المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ فتكون  
على عاتق المستأجر . انظر مع ذلك ما سيجىء فيما يتعلق بالمباني الخاضعة  
للقانون ٤٦/١٩٦٢ أو القانون ٥٢/١٩٦٩ .

(٧٣) انظر ما سيجىء فى هذا الشأن فيما بعد ، مع العلم بأن هذه  
الضريبة قد ألغيت فى سنة ١٩٨١ بالمادة ٣ من قانون اصدار القانون رقم  
١٥٧/١٩٨١ .

(٧٤) ويلاحظ أنه اذا طبقت على هذه الضريبة فتوى مجلس الدولة  
الخاصة بطريقة حساب ضريبة الدفاع التى تقدمت الاشارة اليها فى الهامش  
٦٩ ، فان ضريبة الأمن القومى تعادل ١٦٪ أو ٢٣٪ من الأجرة الكلية  
( أى قبل خصم الـ ٢٠٪ منها نظير المصروفات ) .



## الدفاع المفروضة بالقانون ١٩٥٦/٢٧٧ (٧٤مكرر) .

ثم فرض في بلدية القاهرة بقرار المحافظ رقم ١٩٦٨/٦٩ رسم نظافة بنسبة ٢٪ من الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار (٧٥) ، فبلغت في محافظة القاهرة جملة الضرائب الإضافية التي استحدثت بعد العمل بالقانون ١٩٦١/١٦٩ الخاص بالاعفاءات الضريبية حتى الآن ٥٦٪ للمباني التي تقع في الشريحة الأولى (٧٦) ( أى التي لا تتجاوز أجرة الغرفة فيها ٣ ج شهريا ) ، و ٧٢٪ بالنسبة للمباني الأخرى (٧٧) ، فوق ما تقدم من ضرائب اضافية كانت مفروضة قبل العمل بالقانون المذكور بلغت بالنسبة للأماكن التي تدخل في الشريحة الأولى  $\frac{1}{6}$  ٧٪ وبالنسبة للأماكن التي تدخل في الشريحة الثانية  $\frac{8}{30}$  ٨٪ (٧٨) وهذا

---

(٧٤مكرر) وقد ألغيت ضريبتا الدفاع والأمن القومى وكذلك ضريبة الجهاد بنص المادة ٣ من قانون اصـدار قانون الضرائب على الدخل رقم ١٩٨١/١٥٧ .

(٧٥) ويحسب هذا الرسم على أساس الأجرة المتفق عليها في العقد ، بقطع النظر عما أجرى عليها من تخفيض مقابل لقيمة الضرائب التي شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ( في هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٥٨ حصر ٩٢ لسنة ١٩٧٤ بتاريخ ٢٨ مارس ١٩٧٤ ) .

(٧٦) في هذا المعنى القاهرة الابتدائية ( الدائرة ٩ طعون فرعى بتاريخ ٢٢/٥/١٩٧٣ في القضيتين رقمى ٧٢٤٣ و ٨٢٤٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة ) .

(٧٧) وذلك حسب رأى مجلس الدولة المشار اليه فيما تقدم في الهامش ٧١ وهو الذى جرى عليه العمل . وقد أخذت به محكمة الاستئناف القاهرة : الدائرة ٣٩ ايجارات بتاريخ ١٩٧٩/١١/٢٤ في الاستئناف رقم ٤٨٧٤ سنة ٩٠ ق ) .

(٧٨) ونظرا لما تقدمت الاشارة اليه من تأخير صدور قرارات لجان تقدير القيمة الاجارية في حالات كثيرة ، فقد تعذر ربط الضريبة الاصلية على العقارات المبنية الا بعد مضي عدة سنوات من تاريخ شغل هذه العقارات وخضوعها للضرائب ، وكذلك تعذر ربط الضرائب الاضافية سواء منها ما يربط على أساس الضريبة الاصلية وما يربط على أساس القيمة الاجارية وترتب على ذلك عند ربط هذه الضرائب بأنواعها المختلفة وجود متجمد كبير لصالح الخزانة من الضرائب التي لا ترد عليها الاعفاءات المقررة بالقانون =

بخلاف الضريبة الأصلية على العقارات المبنية التي تبلغ بالنسبة لأماكن الشريحة الأولى ٨٪ من الإيجار الكلي وبالنسبة لأماكن الشريحة الثانية ١٢٪. يضاف إلى ذلك ضريبة الجهاد التي فرضت بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ على مالكي العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة في الوحدة منها عن ثلاثة جنيهات (٧٩) بواقع ٥ر٤٪ من صافي القيمة الإيجارية (٨٠) ، وهي تساوي ٣ر٦٪ من الأجرة الكلية . ونصت المادة

١٦٩/١٦٦١ مستحق عن السنوات التي مضت قبل تحديد القيمة الإيجارية ومقدار الضرائب ، وأصبح هذا المتجمد يمثل عبئاً ثقيلاً على عاتق مالكي العقارات المبنية ، دون أن تكون لهم يد في تراكم هذه الضرائب عليهم . لذلك رأى المشرع التيسير على أصحاب هذه الاملاك بإصدار القانون رقم ١٦٩/٦٢ الذي نص في مادته الأولى على أنه « استثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية تقسط ضريبة العقارات المبنية والإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومي وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية اعتباراً من يناير ١٩٧٠ ويؤدي كل قسط من الضريبة السنوية وفقاً للقواعد وبالأوضاع المقررة لتخصيل هذه الضريبة » .

(٧٩) وظاهر من ذلك أن هذه الضريبة لا تفرض على الأراضي الفضاء ، لأنها بهذا الوصف ذاته تخرج عن نطاق تطبيق قوانين إيجارات الأماكن المنشأة بعد ١٩٦١/١١/٥ ( في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى لوزارات المالية والتموين والتأمينات والتجارة الخارجية رقم ١٧٦٧ في ٢٤ نوفمبر ١٩٧٤ ) .

(٨٠) منشور في النشرة التشريعية عدد أكتوبر سنة ١٩٧٣ ص ٤٩٩٣ .  
ومعه مذكرته الإيضاحية ، وقد ورد فيها أنه قد أعد مشروع القانون المرافق في ظروف خوض المعركة ورد الاعتداء ، وهو أيضاً يسوى في الأعباء المالية بين ما يتحمله في الوقت الحاضر المالك لوحدة سكنية يقل متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ثلاثة جنيهات يتحمل المالك فيها عبئاً مالياً بواقع ٥ر٤٪ ( كذا ! ) ، والمالك لوحدة سكنية يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فيها عن ثلاثة جنيهات حيث لا يدفع ضريبة في الوقت الحاضر ، وعلى هذا الأساس حددت ضريبة الجهاد على المالك للعقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة في الوحدة عن ثلاثة جنيهات بواقع ٥ر٤٪ أسوة بالحالة الأولى ( ! ) مشاركة منه في الأعباء المالية » .

الثانية من هذا القانون على أن يقع عبء الضريبة المذكورة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر (٨١) .

وقصارى القول في ذلك أن جملة الضرائب الأصلية والاضافية التى يشملها الاعفاء بالنسبة الى الشريحة الأولى وهى التى تشمل المساكن التى لا يجاوز فيها متوسط الأجرة الشهرية للغرفة الواحدة ثلاثة جنيهاً كانت تبلغ نسبة  $\frac{11}{10}$  ١٥٪ من الأجرة الشهرية للوحدة السكنية ، وهذا بخلاف نسبة ٥٦٪ قيمة ضرائب مستحدثة بعد القانون ١٩٦١/١٦٩ لا يشملها الاعفاء . وجملة الضرائب التى يشملها الاعفاء بالنسبة الى الشريحة الثانية وهى التى تشمل المساكن التى يجاوز فيها متوسط الأجرة الشهرية للغرفة الواحدة ٣ جنيهاً دون أن يجاوز الخمسة جنيهاً كانت تبلغ نسبة ١٢٪ ( أى قيمة الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية ) .

وقد قرر القانون هذا الاعفاء لمصلحة المستأجر . فإذا كان المبنى خاضعاً لأحد القوانين السابقة على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، كانت افادة المستأجر من هذا الاعفاء عن طريق خفض الأجرة المستحقة عليه بتلك النسبة . أما اذا كان المبنى خاضعاً للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، كانت افادة المستأجر من ذلك بعدم اضافة الضرائب التى تشملها الاعفاء

---

وظاهر ان واضع المذكرة وقع فى غلط حيث ان الأماكن التى يقل متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيه لم يكن مالكيها يتحمل أى عبء لا يتحمل مثله مالك الأماكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيه ، حتى يقال أنه قصد بمشروع القانون المذكور مساواة الأخير بالأول .

(٨١) انظر ما سيجىء فيما بعد من أن هذا النص يتميز عن النص المماثل له الذى ورد فى القانون ١٩٦٤/١٣١ بشأن ضريبة الدفاع بأنه ورد مخصصاً بالأماكن التى خضعت للقانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ ، فيمكن اعتباره ناسخاً ضمناً حكم المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ والمادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة .

أما قيمة الضرائب الاضافية التى لا يشملها ذلك الاعفاء ، فيتحملها المالك فى الحالة الأولى ، ويتحملها المستأجر فى الحالة الثانية فتضاف الى القيمة الايجارية سالفة الذكر وتتكون من مجموع هاتين القيمتين الأخيرتين الأجرة القانونية . ( راجع تفاصيل ذلك فى النبذة التالية ) .

وقد جرى قضاء محكمة النقض بأنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التى يقع عبؤها على شاغلها تعتبر عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة ، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة ، اذ تعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها ، فاذا طرح على محكمة الموضوع دفاع مؤثر فى الدعوى وجب عليها أن تتناوله فى حكمها ، والا كان الحكم قاصر البيان ، وتطبيقا لذلك قالت المحكمة : « واذا كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الاستئناف بوجوب اضافة قيمة المستحق على العين من ضريبة العقارات المبنية والضرائب الاضافية الى قيمتها الايجارية عملا بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، وبوجوب اضافة رسم نظافة بواقع ٢/٢ عملا بالقانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ ، وكان الحكم المطعون فيه — اذ قضى بتخفيض القيمة الايجارية للعين — قد التفت عن أن يضيف اليها قيمة ما يخصها من هذه الضرائب بمقولة انها ليست جزءا من الأجرة وانما تمثل التزاما بأداء الضريبة ، للمالك أن يستأدى قيمته من المستأجر بعد سداده الى الجهة المختصة ، وأغفل دفاع الطاعنة بشأن وجوب اضافة رسم النظافة ايزادا وردا ، مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله وشابه قصور (٨١مكرر) .



٩٩ - ( ب ) الاعفاء من هذه الضرائب كلها أو بعضها طبقا للقانون ١٦٩/١٩٦١ - رأى المشرع مساهمة منه في التخفيف عن المستأجرين أن ينزل عن بعض هذه الضرائب على أن تخصم قيمتها من الأجرة ، فأصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ في ٢ نوفمبر ١٩٦١ على أن يعمل به اعتبارا من أول يناير ١٩٦٢ ونص في المادة الأولى منه على الاعفاءات الآتية :

« تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات . »

« كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات . »

« وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار للمساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء . »

« ويسرى الاعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة الى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر . » (٨٢) .

---

(٨٢) انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٦٥ و ٢٨٠ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه أن القانون ١٦٩/١٩٦١ كما يسرى على الأماكن المؤجرة للسكنى ، يسرى أيضا على الأماكن المنشأة أصلا لأغراض خلافها ، ويدخل فيها الأماكن المعدة لتكون دكاكين أو محلات وأنه يعتد فيها بالوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون . بشرط أن يكون ذلك الوصف مطابقا للواقع وقت أجرائه .

انظر أيضا نقض ٣٠ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٨٠ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ - ٨٣٧ - ١٤٨ .

ويلاحظ أن هذه الإعفاءات عامة ، أى أنها تسرى على جميع المباني سواء منها ما يخضع للقوانين الاستثنائية السابقة المتعلقة بإيجار الأماكن أو القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ وما لا يخضع لأى منها : وبناء على ذلك فإنه يحق لأى مستأجر لمكان مبنى أن يفيد من هذه الإعفاءات .

فإذا كانت أجرة المكان خاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فإن إفادة المستأجر من التخفيض المقابل للإعفاء من الضرائب تكون بخضم قيمة الضرائب التى ورد عليها الإعفاء من الأجرة القانونية المحددة طبقاً لتلك القوانين (٨٣) ، أما ان كانت الأجرة محددة

---

= ويلاحظ أن القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ جاء مستقلاً عن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فالمنازعات التى تقوم بشأنه تخضع للقواعد العامة ولا تختص بها دوائر الأيجارات التى كانت خصصت لنظر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون ١٢١/١٩٤٧ ، وكان جديراً بالمشرع أن يلحقها بالمنازعات الأيجارية منعاً من تجزئة النزاع الواحد . وبعد صدور القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ الذى جعل المنازعات الناشئة عن تطبيقه من اختصاص المحاكم الابتدائية ظل القانون ١٩٦٩/١٩٦١ مستقلاً عنه وظلت المنازعات الناشئة عنه تخضع للقواعد العامة ، وهى تجعلها من اختصاص المحاكم الابتدائية أو المحاكم الجزئية حسب قيمة الدعوى . وقد أزال القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ هذا الفارق بثبته فى المادة الخامسة منه على أن تسرى فى شأن المنازعات الناشئة عن تطبيقه قواعد الاختصاص العامة . وقد شملت نصوصه أحكام الإعفاء من الضرائب .

انظر بشأن الرسم البلدى ورسم الشاغلين كتاب دورى مدير عام الإيرادات رقم ٦٣٠ لسنة ١٩٨٦ محافظة القاهرة بشأن التعليمات التنفيذية لكتاب دورى مصلحة الضرائب العامة رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ فى ضوء فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة الصادرة بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٦ .

(٨٣) وسواء سرى على هذا البناء التخفيض الذى قضت به القوانين أرقام ١٩٥٢/٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ أو لم يسر بسبب تأجير البناء وقت صدور القانون الذى يدخل البناء فى نطاق تطبيقه لمدة تزيد على عشر سنوات ( انظر نبذة ٦٦ ) أو لكون الأماكن مؤجرة مفروشة ( انظر ما تقدم فى نبذة ١٩ مكرر والنبد الأخرى المحال إليها ) ، أى لا يسرى حكم الإعفاء من الضرائب على الأماكن المؤجرة مفروشة ( نقض مدنى ٧ =

طبقا لأحكام أى من القوانين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، فإن افادته من ذلك تكون بعدم إضافة قيمة الضرائب المذكورة الى القيمة الايجارية التى تحددها لجان القوانين المذكورة بواقع نسبة من ثمن الأرض ونسبة من قيمة المباني لأن المقصود من هذا الاعفاء كما تقول المذكرة الايضاحية للقانون ليس التخفيف عن كاهل الملاك وانما المقصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين (٨٤) • وهذا مؤدى نص القانون على خفض قيمة الايجار للسكان بما يعادل ما يخص الوحدة السكنية من الاعفاء •

= ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق الحماية ٦٣ — ٨ — ١٠ ، نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٨٣ سنة ٤٥ ق الحماية ٦٣ — ١٧ — ٢٢ ) وقد أورد ان « الأماكن المؤجرة مفروشة من عند مالكة لا تخضع اجرتها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — للتحديد القانونى بما يعنى عدم وجود أى قيد على حرية المتعاقدين فى تحديد الاجرة التى يرتضيها كل منهما أو بما يعنى جواز اختلاف هذه الاجرة زيادة أو نقصا من مستأجر الى آخر بالنسبة للمكان الواحد ، مما يقتضاه ألا يبرى على الأماكن المؤجرة مفروشة تخفيض الاجرة بمقدار الضريبة التى نص عليها القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ » . ويجب ان يكون ملحوظا ان هذا فيما يتعلق بالاجرة التى يلتزم بها مستأجر المكان مفروشا من مالكة الذى قام بتأثيثه ، فلا ينطبق على الاجرة التى التزم بها مستأجر المكان خاليا الذى قام بتأثيثه من ماله وتأثيثه من باطنه مفروشا .

(٨٤) بشرط ان يكون ثمة عوائد وضرائب مقررة على العين المؤجرة حتى يعفى المالك أولا من ادائها ثم يخصم قيمتها من الاجرة المستحقة على المستأجر ( فى هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٣٠ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٦/٢٤٠ وقد جاء فيه انه متى كانت العين لم تقرر عليها عوائد وضرائب بعد ، فلا يكون المؤجر ملزما بتخفيضها ، فان هو أعمل هذا التخفيض كان ذلك خطأ فى القانون حق له تداركه • ويكون حساب الضرائب التى يرد عليها الاعفاء ويلزم خفض الاجرة بمقدارها وفقا للمدون فى دفاتر الحصر الرسمية التى كانت تحصل الضريبة على أساسها ، وذلك بقطع النظر عن القيمة الايجارية المتفق عليها أو التى يقدرها الخبير ، لان المالك لا يعفى الا مما هو مدون فى دفاتر الحصر ، فلا يلزم بخفض الاجرة للمستأجر الا بهذا المقدار ( فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٣ يناير سنة ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق ) •

ويلاحظ أيضا أن الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ لا تشمل من الضرائب الإضافية إلا ما كانت تفرضه القوانين والقرارات التي كانت قائمة وقت صدوره . أما ما استحدثت من الضرائب الإضافية بعد ذلك ، فلا يشملها الاعفاء . وعلى ذلك لا يشمل الاعفاء ضريبة الدفاع الثانية التي استحدثت بالقانون رقم ١٠٨/١٩٦٢ (٨٥) . وقد كان هذا رأينا منذ صدور هذا القانون الأخير بفرض تلك الضريبة . ولكن مجلس الدولة أفتى — خلافا لذلك — بأن الاعفاء يشمل هذه الضريبة ، فرأى المشرع ضرورة التدخل لتقرير العكس ، فنص في القانون ١٣١/١٩٦٤ على إضافة فقرة بعد الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ الذي فرض ضريبة الدفاع الثانية تقضى بأن « تستحق هذه الزيادة في الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون ١٦٩/١٩٦١ المشار إليه ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر » .

وقد وردت هذه العبارة الأخيرة التي تجعل ضريبة الدفاع الثانية على عاتق المالك في صيغة عامة تشمل جميع الحالات ، سواء حالة الأماكن التي يسرى عليها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أو حالات الأماكن الأخرى الخاضعة للقوانين السابقة على سنة ١٩٦٢ ، وحكمها صحيح لا غبار عليه فيما يتعلق بهذه الحالات الأخيرة وهي التي كانت تؤلف الكتلة الغالبة من المباني القائمة وقت صدور القانون ١٠٨/١٩٦٢ والتي نظر إليها المشرع وقت وضع نص هذا القانون . أما المباني المستحدثة التي خضعت للقانون ٤٦/١٩٦٢ ، وكذلك المباني التي خضعت للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أو للقانون ٤٩/١٩٧٧ ، فإن هذا الحكم لا يستقيم بالنسبة إليها ، لأن المشرع حرص في هذه القوانين الأخيرة على أن يضع حدا معينا لربح المالك الذي يستغل ماله في إقامة المباني قدره بنسبة معينة

---

(٨٥) وكذلك لا يشمل ضريبة الامن القومي ولا رسم النظافة . في هذا المعنى خميس خضر في عقد الايجار سنة ١٩٧٣ ص ١٧٣ .



صاغية من قيمة رأس ماله ، وأراد أن يضمن له هذا الربح صافيا فخوله أن يضيف الى هذا الربح الصافي ما يساوى ٣٪ من قيمة المبنى مقابل مصروفات الصيانة والادارة والاستهلاك وأن يضيف اليه أيضا قيمة الضرائب التي لا يشملها الاعفاء الذي قرره القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ أى أنه اعتبر جميع الضرائب التي لا يرد عليها الاعفاء المذكور مستحقة على المستأجر لا على المالك ، وأنه كلف هذا الأخير بتحصيلها من المستأجر مع الأجرة وبتوريدها الى الجهة المنوط بها تحصيل الضرائب .

ولذلك يبدو نص الفقرة المضافة الى المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ بالقانون ١٣١/١٩٦٤ والقاضى بأن يتحمل زيادة ضريبة الدفاع المالك لا المستأجر متعارضا مع نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ ونص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٣٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ القاضية بأن تضاف الى القيمة الايجارية للوحدة السكنية قيمة ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية التي لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ .

ويقتضى رفع هذا التعارض اعمال قواعد النسخ الضمنى التى تقضى بأن ينسخ القانون اللاحق القانون السابق فيما يتعارضان فيه اذا كان كل منهما قانونا خاصا أو قانونا عاما ، أو كان اللاحق خاصا والسابق عاما . أما ان كان العكس ، فيسرى اللاحق العام كقاعدة عامة ويبقى السابق الخاص كاستثناء من تلك القاعدة (٨٦) .

وبتطبيق ذلك على نصوص القانونين ٤٦/١٩٦٢ و ١٣١/١٩٦٤ يبين أن نص هذا الأخير نص عام شامل لجميع فئات الأماكن المختلفة في

---

(٨٦) انظر كتابنا الوافى فى شرح القانون المدنى ج ١ فى المدخل للعلوم القانونية وشرح الباب التمهيدى للتقنين المدنى سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ نبذة ٩٤ .

حين أن نص القانون ١٩٦٢/٤٦ نص خاص بالأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير فقط ، فلا ينسخ النص العام الملاحق النص الخاص السابق نسخا ضمنيا ، بل يبقى هذا النص الخاص طالما أنه لم يرد بنسخه نص صريح في القانون الملاحق ، يبقى هذا النص قائما باعتباره استثناء من حكم النص العام التالي له (٨٧) .

وعلى ذلك يمكن القول أن ضريبة الدفاع الثانية وكذلك ضريبة الأمن القومي التي نص القانون على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الأولى ، وهما كلتاها قد استحدثتا بعد القانون ١٩٦١/١٦٩ ، تكونان على عاتق المالك بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ فيما عدا المباني التي أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ (٨٨) ، أما بالنسبة للأماكن التي خضعت للقانون ١٩٦٢/٤٦ (ومثله القانونان رقما ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٩٧٧/٤٩) ، فيجب أن تضاف هذه الضرائب وكذلك رسم النظافة — طالما أن الاعفاءات الضريبية لا تشملها — إلى القيمة الإيجارية التي يلزم المستأجر بها ، وتبلغ جملتها نسبة ٥.٦٪ من الإيجار الكلي بالنسبة للمباني السكنية

---

(٨٧) وكذلك الحال فيما يتعلق بالتعارض بين نص القانون ١٩٦٤/١٣١ ونص القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيعتبر هذا الأخير لخصوصه ناسخا فيما يتعلق بالأماكن التي يسرى عليها الحكم الوارد بصيغة العموم في القانون ١٩٦٤/١٣١ .

(٨٨) ويلاحظ أنه لم يثر شك فيما يتعلق بالمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ بالنسبة لالزام المستأجر بضريبتى الدفاع الثانية والأمن القومي بالرغم من عموم نص القانون ١٩٦٤/١٣١ على تحمل المالك بهما دون المستأجر . وليس ثمة مبرر لاعتبار ملاك هذه المباني مستثنين من عموم هذا النص الأخير بناء على حكم المادة ٢/٢ من القانون ١٩٥٦/٢٧٧ وعدم اعتبار ملاك المباني الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ مستثنين منه أيضا بناء على حكم المادة ٢/٢ من هذا القانون الأخير .

(٨٩) وقد قضت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١٥٢ — ٣٩ وقد أخذت فيه بما أوردناه في المتن من أسباب .

التي تقع في الشريحة الأولى من شرائح الاعفاء الضريبي ونسبة ١٥٪/٧٣٣٣ بالنسبة للمباني التي تقع في الشريحة الثانية (٩٠) .

والأمر بخلاف ذلك بالنسبة الى ضريبة الجهاد التي فرضتها القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦/١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة في الوحدة منها على ٣ جنيهات بواقع ٥٤٪/ من صافي القيمة الايجارية حيث نص القانون المذكور في المادة الثانية منه على أن يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر، اذ يبين من هذا النص خلافا لما يبين من النص المضاف الى الفقرة الأولى من القانون ١٠٨ / ١٩٦٢ بالقانون ١٣١/١٩٦٤ أنه نص خاص بالمباني التي خضعت للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ومن بعده للقانون ٥٢/١٩٦٩ وللنانون ٤٩/١٩٧٧ ، فيعتبر ناسخا فيما يتعلق بالضريبة التي فرضها هو نص المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ وكذلك نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمادة ١٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ الذين يقررون وجوب اضافة الضرائب التي لا يرد عليها الاعفاء الى القيمة الايجارية التي تقدرها اللجان وفقا لأحكام هذه القوانين الأخيرة ، فتكون ضريبة الجهاد المستحدثة بالقانون ١١٨/١٩٧٣ على ملاك العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥/١١/١٩٦١ واقعة نهائيا على عاتقهم ولا يجوز لهم تحميلها للمستأجرين . ولذلك نقتصر على الاشارة اليها ولا ندخلها ضمن الضرائب التي يجب أن تضاف الى القيمة الايجارية التي تحددها اللجان (٩٠مكرر) .

---

(٩٠) في هذا المعنى مصر الابتدائية ( الدائرة ٦ طعون فرعى ) ١٢ يونيه ١٩٧٣ في القضية رقم ٨٢٤٣ لسنة ١٩٧١ والقضية رقم ٧٢٤٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة .

(٩٠مكرر) مع التنبيه الى ان هذه الضريبة الغيت هي وضريبتى الدفاع =

ويخلص من نصوص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ أن المباني تنقسم من حيث الاعفاءات الضريبية ثلاثة أقسام :

١ — قسم معفى من الضرائب العقارية الأصلية ومن الضرائب الإضافية التى كانت مفروضة وقت صدور هذا القانون ، وهو الذى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيه على ثلاثة جنيهاً ، وقد تقدم أن ضريته الأصلية تقدر بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية أى بنسبة ٨٪ من الايجار الشهرى الكلى وأن ضرائبه الإضافية التى شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ تبلغ  $\frac{1}{10}$  ٧٪ من ذلك الايجار وجملة الضرائب الأصلية والإضافية التى يشملها الاعفاء  $\frac{1}{10}$  ١٥٪ ، وقد قرر القانون هذا الاعفاء لمصلحة المستأجر . فإذا كان المبنى خاضعاً لأحد القوانين السابقة على القانون ٤٦/١٩٦٢ كانت افادة المستأجر من هذا الاعفاء عن طريق خفض الأجرة التى يدفعها بتلك النسبة ، وإن كان المبنى خاضعاً للقانون ٤٦/١٩٦٢ ( أو لأحد القانونين رقمى ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ ) ، كانت افادة المستأجر من ذلك كما تقدم فى ص ٥٤٨ و ص ٥٤٩ من طريق عدم اضافة تلك الضرائب التى شملها الاعفاء الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة . أما قيمة الضرائب الإضافية التى لا يشملها ذلك الاعفاء — وهى الضرائب التى استحدثت بعد العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فيتحملها المالك فى الحالة الأولى ، ويتحملها المستأجر فى الحالة الثانية حيث تضاف قيمتها الى القيمة الايجارية التى تحددها اللجان (٩١) ، ويتعين على المستأجر أن يسددها للمالك مع تلك القيمة

---

= والامن القومى بمقتضى نص المادة ٣ من قانون اصدار قانون الضرائب على الدخل رقم ١٥٧/١٩٨١ .

(٩١) ولا تدخل فى ذلك ضريبة الجهاد المفروضة بالقانون رقم ١١٨/١٩٧٣ التى تقدم أنها تقع على عاتق المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر ( راجع ما تقدم فى نهاية نبذة ٩٨ ) . مع ملاحظة ان القانون رقم ١٥٧/١٩٨١ قد ألغى هذه الضريبة .



الايجارية ويتولى المالك بدوره توريدها مع سائر ضرائب العقار المستحقة عليه .

٢ - وقسم معفى من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية ، وهو الذى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيه على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً ، وقد تقدم أن ضريته الأصلية رفعت بموجب القانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الى ١٥٪ من القيمة الايجارية الصافية تعادل ١٢٪ من الايجار الشهرى الكلى ويتعين اسقاطها وعدم اضافتها الى القيمة الايجارية . أما الضرائب الإضافية المقررة بالقوانين السابقة على القانون ١٦٩/١٩٦١ فتبلغ  $\frac{8}{10}$  - ٨٪ وتلك المقررة بالقوانين التالية فتبلغ ٧٢٪ ، وجملة هذه الضرائب الإضافية  $\frac{11}{10}$  - ١٥٪ من القيمة الايجارية التى تحددها اللجان وتضاف الى تلك القيمة ويتحملها المستأجر ، وذلك بقطع النظر عن ضريبة الجهاد التى يتحملها المالك . وهذا بالنسبة للأماكن التى تخضع للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (٩٢) . أما بالنسبة الأماكن التى تخضع

---

(٩٢) وقد لوحظ أخيراً أن تكاليف الوحدات السكنية المستحدثة وبالتالي قيمتها الايجارية المحسوبة على أساس تلك التكاليف قد تضاعفت حتى ندر أن يقل متوسط اجرة الغرفة فى الوحدة عن ثلاثة جنيهاً وأصبح المتوسط كثيراً ما يبلغ الخمسة جنيهاً أو يزيد ، وأن طبقات الشعب الكادحة والمحدودة الدخل أصبحت لا تجد السكن الذى يقل فيه متوسط ايجار الغرفة عن ٣ جنيه ، فتضطر الى استئجار أماكن يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها هذا القدر مع أنها تقل فى مستواها كثيراً عن الأماكن القديمة التى لا يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها ٣ جنيهاً ، فتسرى عليها بسبب ذلك الضرائب الإضافية التى تقدم أنها تبلغ  $\frac{11}{10}$  - ١٥٪ من القيمة الايجارية وهو عبء جد ثقیل على أفراد هذه الطبقات . وقد حدا ذلك بعض السادة أعضاء مجلس الشعب الى التقدم باقتراحات بمشروعات قوانين تهدف جميعها الى مد الاعفاء من الضرائب الأصلية والإضافية المقرر بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ فيما يتعلق بالمساكن التى تدخل فى الشريحة الضريبية الاولى وهى التى لا يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها ٣ جنيه الى المساكن التى تدخل فى الشريحة الثانية وهى التى يبلغ متوسط ايجار الغرفة فيها ما بين ٣ جنيه و ٥ جنيه . وقد مرت هذه الاقتراحات بمراحل كثيرة الى أن =

للقوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ والتي أنشئت بعد أول يناير ١٩٤٤ ، فإن هذه الضرائب الإضافية طالما أنها لا يشملها الاعفاء يستمر استحقاقها على عاتق من ألزم بها ، وبالتالي لا يحق للمستأجر نقص الأجرة بمقدارها . ويستمر حساب الضرائب الإضافية بالنسبة الى المباني الداخلة في هذه الشريحة والتي تسرى على أجرتها القوانين السابقة على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كما كان قبل القانون ١٩٦١/١٦٩ ، أى على أساس الايجار الشهري الكلى بقطع النظر عما أصابه من تخفيض بسبب الاعفاء من الضريبة الأصلية (٩٣) .

٣ — وقسم غير معفى من الضرائب أصلاً وهو الذى يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيه على خمسة جنيهاً مهما بلغ هذا المتوسط فتبقى الضرائب واقعة على المالك بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على صدور القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، أما بالنسبة للأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير ، فيتحملها المستأجر بالإضافة الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة ، وقد تقدم أن الضريبة الأصلية على الأماكن الداخلة فى هذا القسم رفعت بموجب القانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الى ٢٠٪ و ٣٠٪ و ٤٠٪ حسب متوسط الايجار الشهري للغرفة بالوحدة السكنية فيه ، الا ما كان منه منشأ لأغراض أخرى غير السكن .

فإذا كان متوسط ايجار الحجرة يجاوز الخمسة جنيهاً ولا يجاوز الثمانية استحققت عليه انضريبة الأصلية بنسبة ٢٠٪ من الايجار الصافي بعد خصم ٢٠٪ للمصروفات أى بنسبة ١٦٪ من الايجار الكلى أو من

---

= استقرت فى نصوص المادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى سيجىء عرض أحكامها فى النسخة التالية .

(٩٣) فتوى إدارة الفتوى والتشريع لرياسة الجمهورية ملف ٢٢٤٣/١/٩١ بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٦٢ .

القيمة الايجارية واستحققت عليه أيضا الضرائب الاضافية جميعها وهي تبلغ  $\frac{1}{10}$  - ١٦٪ وجملتها  $\frac{8}{10}$  - ٣٢٪ ، واذا كان المتوسط المذكور يجاوز الثمانية جنيهاً ولا يجاوز العشرة ، كانت ضريته الأصلية بنسبة ٢٤٪ من الايجار الكلى أو من القيمة الايجارية وضرائبه الاضافية  $\frac{7}{10}$  - ١٨٪ وجملتها  $\frac{7}{10}$  - ٤٢٪ ، واذا كان ذلك المتوسط أكثر من عشرة جنيهاً كانت ضريته الأصلية ٣٢٪ وضرائبه الاضافية  $\frac{11}{10}$  - ١٩٪ وجملتها  $\frac{11}{10}$  - ٥١٪ وهذا بخلاف ضريبة الجهاد التي يتحملها المالك بنسبة ٣٦٪ من القيمة الايجارية (٩٤) .

وفي حساب متوسط أجره الحجرة بالوحدة السكنية لمعرفة ما اذا كانت تسرى عليها الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ كلها أو بعضها يعول بالنسبة الى الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة له التي أدمجت فيه على الايجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذي اتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك ( المادة الأولى من القرار التفسيري رقم ١/١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا المشكلة طبقاً للمادة ٥ من القانون المشار اليه (٩٥) .

(٩٤) ويلاحظ ان هذا كله مقصور على المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ( أى قبل ١٨/٨/١٩٦٩ ) ، أما المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد التاريخ المذكور ، فقد وسعت بالنسبة اليها شرائح الاعفاء بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ ، كما أعفيت من الضرائب كلية بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ المساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة منذ ٩/٩/١٩٧٧ .

(٩٥) وبناء على ذلك اذا كانت الوحدة السكنية يتراوح متوسط أجره الغرفة فيها بين ثلاثة جنيهاً وخمسة جنيهاً ، بحيث تستحق الاعفاء من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية دون الضرائب الاضافية ، يجرى حساب هذه الضرائب الاخيرة طبقاً للقواعد القانونية الخاصة بها دون أن يعتد بتخفيض القيمة الايجارية للوحدة السكنية بمقدار الضريبة الأصلية ( فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغ الى الادارة العامة للايرادات بمحافظة القاهرة بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٦٢ بالكتاب رقم ٣٥٥٦ ملف ١/٩١/٢٢٤٣ ) .

ولا يعول في ذلك على الأجرة الواردة في العقد أو على ما يدفعه المستأجر فعلا (٩٦) •

أما بالنسبة للأماكن التي تحدد قيمتها الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ فيعول على القيمة الايجارية التي تقدرها اللجان المنشأة بالقانون المذكور على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة المباني •

وفي حساب عدد الحجرات في الوحدة السكنية تراعى القواعد الآتية التي نص عليها القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية :

١ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف •

---

(٩٦) نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٣٧ سنة ٤٣ ق وقد جاء فيه أن مفاد المادة الأولى من القانون ١٩٦١/١٦٩ والمادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير ذلك القانون أن المشرع أعفى من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الأجرة للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة إعفاء المالك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين وجعل المفاد بالإيجار الشهرى الإجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شئ منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لامكان استخراج متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار للأجرة الفعلية المشار إليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر بعد تخفيضها متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير . ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية الثابتة بها هى ٣٥ جنيهًا و ٥٠٠ مليم ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة فى عقد الإيجار واحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى الوحدة ، فإنه يكون قد خالف القانون •



٢ — تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مباني غير سكنية مدامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسبونات معاملة الوحدات السكنية .

٣ — تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير ( أنظر القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦١ ) . ( وأنظر أيضاً نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٩٤ لسنة ٤٦ ق ) .

وتراعى كذلك القواعد الآتية التى نص عليها القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ المعدل بقرارها التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧ :

مادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه .

ولحساب متوسط الايجار الشهري للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الايجارية الاجمالية على عدد الحجرات (٩٧) .

واذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام ، لكل منها قيمة ايجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها ، قسمت القيمة الايجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به .

ويشترط في جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر

---

(٩٧) مع ملاحظة تخفيض القيمة الاجمالية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير طبقاً للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بالنسبة للاماكن التى خفضت اجرتها بنسبة ٢٠٪ بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ( أنظر فيما يتعلق بهذا التخفيض نبذة ٩٧ مكرر ) .

والتقدير مطابقا للواقع وقت اجرائه. (٩٨) .

مادة ٢ — مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار إليه يحدد الغرض الذى أنشئ من أجله المبنى طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير فى وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار إليه (٩٩) .

(٩٨) هذه الفقرة اضيفت بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ .

وكان الاصل انه مهما وقع من خطأ فى وصف مشتملات العقار فى دفاتر الحصر ، فإنه لا يجوز تصحيحه الا عن طريق التظلم الى مجلس المراجعة وفقا للمادة ١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى ميعاد ستة شهور من تاريخ نشر تقدير القيمة الايجارية والضريبية فى الجريدة الرسمية عند الربط لاول مرة او عند اجراء الحصر العام كل عشر سنوات ( فى هذا المعنى فتوى مجلس الدولة — ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية ملف ٥١٩/٤/٣٧ — الموجهة الى محافظة القاهرة الادارة العامة للايرادات ردا على خطابها المؤرخ ١٩٦٦/١/٨ ) .

غير أن مؤدى هذه الفقرة التى اضيفت بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ انه يجوز لمن يتضرر من عدم مطابقة الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير للواقع وقت اجرائه أن يثبت ذلك عند منازعته فى كفية تطبيق القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ سواء لدى الجهات الادارية المختصة بتطبيق هذا القانون فى العلاقة ما بين المالك والادارة العامة للايرادات او لدى المحاكم عند تطبيق هذا القانون فى العلاقة بين المالك والمستأجر .

ومتى تم التصحيح تعين العمل به ابتداء من السنة التى تم فيها ، ولا يكون له اثر رجعى نظرا لتعلقه بحساب الضرائب العقارية والاضافية ولخضوع هذا الحساب لقاعدة سنوية الضريبة وتطبيقا لذلك أفتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ( الفتوى رقم ٣٠٦ حصر لسنة ١٩٧٠ ) بأنه اذا ربطت الضريبة على العقار طبقا للقانون ١٩٥٤/٥٦ على أساس القيمة الايجارية المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ بأثر رجعى طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ وكانت العقود الخاصة بمستأجرى شقق العقار تنص على أن كل شقة مكونة من ٥ حجرات ( ثلاث غرف + صالة + غرفة خدم علم الدور المسروق ) ، فإنه يتعين اضافة غرفة الخدم الى عدد حجرات الشقة عند حساب الضريبة وتقدير الاعفاءات الواردة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ولو كانت الجهة الادارية قد وصفتها على أنها منافع ولم تحدد لها قيمة ايجارية مستقلة دفاتر الحصر والتقدير .

(٩٩) ينظر أيضا تعليمات مدير عام الايرادات المؤرخة ١٩٦١/١٢/٢٦ الى مأموريات الايرادات ونصها كما يلى :

أولاً — بالنسبة الى المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكناً ولو استعملت في غير السكن :

١ — يظل سعر الضريبة بالنسبة للوحدات السكنية التي لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة ثلاثة جنيهات على حالة ١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية مع إعفاء هذه الوحدات من الضريبة العقارية الأصلية والضرائب الإضافية الملحق بها .

٢ — تعديل سعر الضريبة بالنسبة الى الوحدات السكنية التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات الى ١٥٪ من صافي القيمة الإيجارية — مع إعفاء هذه الوحدات من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الإضافية .

٣ — تعديل سعر الضريبة بالنسبة الى باقى الوحدات السكنية والتي يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة خمسة جنيهات على النحو الموضح بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ — دون إعفاء من الضريبة الأصلية أو الضرائب الإضافية .

ثانياً — بالنسبة الى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن :

١ — تبقى الضريبة بالنسبة لها على حالها أى ١٠٪ من صافي القيمة الإيجارية .

٢ — تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية إذا لم يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للحجرة الواحدة « المحل — الدكان — الجراج » ثلاثة جنيهات ويعفى من الضريبة الأصلية فقط إذا زاد متوسط الإيجار الشهري عن ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات . أما إذا زادت الأجرة الشهرية على خمسة جنيهات فلا إعفاء مطلقاً .

ثالثاً — يوجب القانون على المالك الأخطار في حالة تغيير استعمال المبنى من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم فيها التغيير ، وأن يعدل سعر الضريبة على الأساس الجديد اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ تغيير الاستعمال وتفرض غرامة تعادل مثل الضريبة التي تقرر عن سنة كاملة إذا لم يتقدم المالك بالأخطار في الميعاد أو ضمنه بيانات غير صحيحة .

لذلك يقتضى تنفيذ أحكام القانون المذكور بالدفاتر مراعاة القواعد الآتية :

أولاً — خطة التنفيذ :

١ — أن يكون التنفيذ من واقع البيانات وأوصاف العقارات المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير ، وعلى أساس القيمة الإيجارية المثبتة بمعرفة لجان =

= التقدير والمدرجة بسجلات الحصر والتقدير ، مع البدء في تعديل ربط الضريبة بالاسعار التصاعدية المنصوص عليها بالقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ ثم تنفيذ احكام الاعفاء طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر .

٢ — تعتبر وحدة سكنية ، المسكن الذى تشغله الاسرة الواحدة أو الفرد الواحد سواء اكانت حجرة واحدة مستقلة أو شقة أم عقار أم دور بأكمله أم مبنى قائم بذاته « فيلا مثلاً » .

٣ — المبانى وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون مسكناً ثم شغلت بغير السكن لمباشرة المهنة كعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمحاسبين والخبراء أو النشاط التجارى أو الصناعى كالورش والمخازن فهذه تطبق عليها الاحكام الخاصة بالوحدات السكنية .

٤ — يتم حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على أساس كامل القيمة الايجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير والمتخذة أساساً لربط الضريبة قبل استبعاد الـ ٢٠ ٪ مقابل النفقات التى يتكبدها المالك بها فيها مصاريف الصيانة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ — ويستخرج هذا المتوسط بقسمة ما يوازى القيمة الايجارية فى الشهر على عدد غرف الوحدة ، بزيادة حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر — على الا يدخل فى هذا الحساب باقى الصالات والطرق وجميع المنافع كالمطابخ والحمامات وغيرها .

### ثانياً — معاملة بعض الحالات :

١ — الدكاكين. الكبيرة المنشأة أصلاً لتكون عدة دكاكين ، لكل منها باب خاص ولكنها متصلة ببعضها أو مقسمة الى عدة اقسام ، فهذه تعامل على أساس الوضع الواقعى المسجل بدفاتر الحصر والتقدير . فاذا اعتبر البناء فى دفتر الحصر والتقدير دكاناً واحداً اعتبر كذلك فى تطبيق القانون ولا شأن لعدد الابواب فى هذا الاعتبار .

٢ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وتحدد عدد الحجرات طبقاً لهذا الوصف ، وأياً كان شكل الردهات « الصالات » الموجودة بها أو عددها أو مساحتها يزداد عدد الحجرات واحدة فقط على كل وحدة سكنية .

وإذا أقيمت الفيلا أصلاً لغرض السكن واستعملت لغير هذا الغرض كمصنع أو مدرسة تخضع لنظام الشرائح ولا اثر لتغيير استعمالها .

٣ — الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبانى تعامل طبقاً للوصف المبين بسجلات الحصر والتقدير ( انظر تطبيق ذلك فى نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٨٩٤ سنة ٤٦ ق ) .

= أما الجراجات فتعتبر وحدات غير سكنية .



٤ — تعتبر المباني المنشأة أصلا لتكون فنادق ، مباني غير سكنية مدامت مستعملة في هذا الغرض .

٥ — الفرائدات المغلقة لا تعتبر غرفا إلا اذا وصفت كذلك بسجلات الحصر والتقدير .

٦ — المساكن المستعملة بنسيونات فتعامل معاملة الوحدات السكنية .

٦ — المقصود بالضريبة الاصلية هو الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما الضرائب الاضافية الملحقة بها فهي :

( ١ ) اجور الخفر المفروضة بالمرسوم بقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٣١ .

( ب ) ضريبة الدفاع المفروضة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

( ج ) الرسوم البلدية المضافة الى الضريبة العقارية .

( د ) الرسوم على شاغلي المباني .

( و يلاحظ أنه قد فرضت بعد صدور هذه التعليمات ضرائب اضافية ورسوم أخرى هي ضريبة الدفاع الثانية وضريبة الامن القومي ورسم النظافة وضريبة الجهاد التي ورد بيانها فيما تقدم في ص ٥٤٢ وما بعدها ) .

٧ — العقارات المعفاة أصلا من الضريبة . يقتصر فيها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على الاعفاء من الضرائب الاضافية التي يقع عبؤها على المستأجر وهي الرسم البلدي على شاغلي العقارات وضريبة الدفاع بالنسبة الى العقارات المنشأة قبل ١/١/١٩٤٤ ، وذلك في الحدود المبينة في ذلك القانون .

٨ — الغرف المخصصة لراحة الموظفين أو العمال داخل المستشفيات أو المستوصفات والنوادي أو المصانع التي تعدها طبقا لانظمة العمل بداخلها ، لا تعتبر من الوحدات السكنية ، أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعمال وأسرهم بمناطق المصانع فهذه تعتبر وحدات سكنية خاصة .

٩ — اذا خفض المالك القيمة الايجارية ، فهذا التخفيض لا اثر له في الربط نظرا لما يقضى به القانون من استمرار ربط الضريبة على أساس القيمة الايجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير حتى نهاية فترة العشر سنوات — وبالمثل لا اثر للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ « بتخفيض الايجار في حدود ٢٠ ٪ بالنسبة الى الاماكن المستجدة بعد ١٢/٦/١٩٥٨ » على القيمة الايجارية المسجلة بالدفاتر . وبالتالي يكون الاعفاء على هذه الاماكن تنفيذا لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على أساس القيمة الايجارية الواردة بدفاتر الحصر والتقدير دون الاعتماد بالخفض الذي تم تطبيقا لاحكام القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر . =

( ملحوظة : يراعى في ذلك ما قضت به بعد صدور هذه التعليمات أحكام القانونين ١٩٦٦/٣٧ و ١٩٧١/٤٣ التي عرضناها في ص ٥٣٤ ) .

١٠ — لا تسرى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على المساكن الشعبية وغيرها المملوكة للجهات الحكومية أو الهيئات المحلية أو المؤسسات العامة وذلك في الحدود الموضحة بالفقرة ٧ من البند « ثانيا » من هذه التعليمات .

١١ — لا تسرى أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على المساكن المعفاة بسبب أن صافي قيمتها الإيجارية السنوية لا يزيد على ثمانية عشر جنيها وفي الحدود المنصوص عليها في الفقرة « و » من المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

١٢ — لا أثر للإيجارات الإضافية التي يشترط المالك بأن يتحملها المستأجر مقابل استعمال المصاعد والحصول على المياه والكهرباء في تنفيذ أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بل العبرة بالقيمة الإيجارية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير .

١٣ — لا أثر للحدائق الملحقة بالعمارات في تحديد متوسط إيجار الوحدة إذ أنها من بين العوامل التي تأخذها لجان التقدير في اعتبارها عند تقدير القيمة الإيجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير وهي التي يعول عليها .

١٤ — يستبعد العقار أو جزء العقار المشغول بسكن المالك من الإعفاءات المنصوص عليها في القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالحدود الواردة به .

١٥ — تعتبر المصانع والمعامل والورش والسينمات وحدة واحدة .

### إجراءات التنفيذ في دفاتر الحصر والتقدير

#### استمارة رقم ٢ إیرادات :

أولاً. — تشكل بكل مأمورية لجان بقدر عدد الأقسام ، برئاسة أحد السادة معاونين وعضوية السيد كاتب القسم لإجراء تنفيذ القانونين ١٢٩ و ١٦٩ بدفاتر الحصر مع أخذ التعهد اللازم على اللجنة لاتهام التنفيذ خلال شهرين من تاريخ تسلم اللجنة دفاتر القسم وذلك طبقاً للتواعد الملحقة والأوضاع الآتية :

ثانياً — تقوم اللجنة بتنفيذ جرد سنة ١٩٦١ وأحكام مجلس المراجعة على أساس الضريبة الأصلية « ١٠٪ » وكذا تنفيذ أذون نقل التكليف فيما لو كان ذلك غير منفذ بالدفاتر .

== ثالثا — تراجع اللجنة مشتملات الجرد لكل عقار على حدة حسب الوارد بالدفاتر لاستخراج متوسط الايجار الشهري للحجرة من الوحدة السكنية ، وذلك بقسمة قيمة الايجار الشهري للوحدة السكنية بعد حكم مجلس المراجعة على عدد الحجرات مع اضافة حجرة واحدة على عدد الحجرات في حالة وجود صالة أو أكثر ضمن مشتملات الوحدة السكنية ، للوقوف على النسبة التي ستحدد على أساسها الضريبة طبقا للوارد بالمادة الاولى من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ثم تقرير الاعفاء من عدمه بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

رابعا — تنشأ ثلاث خانات اضافية في نهاية صفحات دفاتر الحصر طبقا لما هو موضح بالنموذجين المرفقين لايضاح بيان متوسط الايجار الشهري للحجرة وسعر الضريبة ، والضريبة بعد التعديل وفقا للشريحة الخاصة بها ، ثم تجمع الخانة الأخيرة وتفقظ ويوضح بيان الجملة من « معفي — ومربوط » ثم يوقع رئيس وعضو اللجنة قرين ذلك بامضاء مقروء .

خامسا — اذا كانت جميع الوحدات السكنية تخضع لنسبة ١٠٪ تبقى الضريبة الحالية بدون تغيير ، اما اذا كانت تخضع كلها أو بعضها لنسب أخرى بالزيادة فتعدل الضريبة على هذا الاساس .

سادسا — بعد انتهاء اللجنة من عملها يعزل محضر بمعرفتها يوضح به أنه قد تم تنفيذ أحكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على جميع العقارات بالشيخة طبقا للتعليمات الصادرة في هذا الشأن ، مع بيان جملة المبالغ المعفية والمربوطة لكل شيخة ، مع اخطار الادارة العامة بنشاط كل لجنة اسبوعيا .

سابعا — تشكل بكل مأمورية لجنة من رئيس القسم بالمأمورية واحد المكتبة القدامى لمراجعة تنفيذ القوانين سالفه الذكر تحت اشراف كل من السيدين مدير المأمورية ووكيلها ، لاخذ الجاشنى بواقع ٥٪ للتحقق من سلامة التنفيذ ، ومطابقة اجراءاته شكلا وموضوعا لاحكام هذين القانونين . وان جملة التقديرات في كل مبنى أو وحدة صحيحة ، وان اللجنة الاولى قد وقعت على محاضرها بامضاءات مقروءة في نهاية كل شيخة ، على أن يوقع الكاتب المراجع ورئيس المأمورية بما يفيد اتمام المراجعة ، ثم تعتمد بعد اخذ الجاشنى بمعرفة السيد وكيل المأمورية ، وتوقيعه قرين الجاشنى من السيد مدير المأمورية .

ثامنا — بمجرد اتمام التعديل بالدفاتر ، يشرع فورا في عمل التسويات بمعرفة السادة المحصلين ، طبقا للنموذج المرافق في كل شيخة أولا بأول : على أن يوقع المحصل بآخر صفحة من التسوية ، بما يفيد أن البيانات الواردة بها قد نقلت صحيحة من دفاتر الحصر ، ويقدمها للمراجع المختص لمراجعتها ، والتوقيع عليها بما يفيد ذلك .

تاسعا — يؤخذ جاشنى بمعرفة السيد رئيس القلم أو من ينتدبه السيد==

هذا هو نظام الاعفاءات الضريبية الذى نص عليه القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وأوجب خفض الأجرة لصالح المستأجر بقيمة الضرائب التى شملتها تلك الاعفاءات .

غير أن المشرع لاحظ بعد سبع سنوات من العمل بقانون الاعفاءات المشار إليها أن تقرير هذه الاعفاءات وخفض الأجرة بقيمتها لصالح المستأجر كان الغرض منه التيسير على مستأجرى المساكن باعتبار السكن مرفقا أوليا لا غنى عنه لكل انسان وينبغى العمل على توفيره لجميع السكان بأجور معتدلة رخيصة ، وأن حكمة هذا التيسير منتفية بالنسبة الى مستأجرى الأماكن لغير السكن حيث ان هؤلاء انما يستأجرون تلك الأماكن لاستغلالها أو لمزاولة نشاط فيها يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة ، فلا مسوغ لنزول الدولة لصالحهم عن الضرائب المستحقة لها عن تلك الأماكن ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكن من أحكام القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة

---

= مدير المأمورية بواقع ٥ ٪ على هذه التسويات للتأكد من صحتها ثم يتم اعتمادها من السيد مدير المأمورية وتسلم لإدارة الآلات الحاسبة لعمل القسائم اللازمة .

عاشرا — تحرر قرارات الرفع اللازمة طبقا لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ مع التأشير بأرقام هذه القرارات بدفاتر الحصر على أن يراعى اتمام ذلك كله خلال أربعة شهور من تاريخ عمل اللجنة الاولى .

حادى عشر — يراعى عدم النشر عن تلك التعديلات بالجريدة الرسمية وعدم إعلان أصحاب الشأن بمقدار الضريبة المعدلة نظرا لان المشرع قصد من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ تعديل سعر الضريبة ولم يتناول القيمة الايجارية السابق تقديرها .

ثانى عشر — يراعى عند تنفيذ تقديرات جرد سنة ١٩٦٢ اتباع التعليمات الواردة بهذا الكتاب وعدم الاخذ بالتعليمات السابق صدورها للجان الجرد والتقدير فى أكتوبر سنة ١٩٦١ والتى تتعارض مع ما ورد بهذه التعليمات .



على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات (١٠٠) .

(١٠٠) صدر هذا القانون في ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٦٨ ونص في المادة الخامسة منه على أن يعمل به من أول يولييه ١٩٦٨ .

وهذه هي نصوصه بعد الديباجة :

المادة الاولى — استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ على المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن ، وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن ، والتي لا يجاوز متوسط الايجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة في أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هزم الضريبة طبقا لأحكام القانون ١٩٥٤/٥٦ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون ١٩٦٦/٣٧ المشار اليه .

المادة ٢ — يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السابقة على شاغلي هذه العقارات ملاكائهم أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها لذلك العقارات المذكورة مع الأيجار المستحق عليهم ، وعلى هؤلاء الملاك أن يؤدوها الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الاوضاع وفى المواعيد المحددة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه .

المادة ٣ — على كل مالك لاي مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار اليها بالمادة الاولى أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة باقرار كتابى فى خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تعديل استعمالها لأغراض النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقا للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة .

فإذا امتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار اليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق ، يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة .

المادة ٤ — تسرى أحكام القانونين ١٩٥٤/٥٦ و ١٩٦١/١٦٩ المشار اليهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون .

ويلاحظ ان هذا القانون لا ينطبق على الاماكن المخصصة لأغراض غير السكن الا اذا كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير =

وبناء على ذلك أصبح ملاك تلك الأماكن غير معفيين من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يولييه ١٩٦٨ وأصبح واجباً عليهم أن يؤدوها الى خزانة الدولة وبالتالي لم يعودوا ملزمين بتخفيض الأجرة لصالح مستأجرى الأماكن القديمة (١٠١) طبقاً لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ وأصبح لملاك الأماكن الحديثة (١٠٢) الحق فى إضافة قيمة تلك الضرائب الى القيمة الايجارية المحددة لها ومطالبة المستأجرين بها ، أى أن القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ قد زاد ابتداء من تاريخ العمل به الأجرة التى يدفعها مستأجر المكان لغير السكن بمقدار التخفيض أو الاعفاء الذى كان قد حصل عليه طبقاً لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ (١٠٣) .

فاذا أدى المالك هذه الضرائب المستحقة من أول يولييه ١٩٦٨ كان من حقه أن يطالب بها المستأجر الذى سبق أن خفضت له الأجرة بمقدار

---

= التجارية ، ولذلك فهو لا يسرى على المدارس الخاصة ( فى هذا المعنى رأى إدارة الفتوى والتشريع لوزارتى الاسكان والادارة المحلية ملف ٥٤١/٢/٣٧ بتاريخ ١٩٧٠/١٢/١٦ رقم ١٤٤٠ ، وبتاريخ ١٩٧١/٢/٢٢ برقم ٢٢١ ، وبتاريخ ١٩٧١/٥/٢٩ برقم ٦٣٤ ) ولا على الجراجات الخاصة ( الفتوى رقم ٢٢٨ الصادرة عن اللجنة الثالثة للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بجلسة ١٩٧٠/١/٢٦ ) .

ويلاحظ أيضاً أن ميعاد الشهر الذى أوجبت المادة ٣ من القانون ان يقدم الملاك المخاطبون به فى خلاله الاقرار المشار اليه فيها لا يصح ان يسرى من تاريخ نشر هذا القانون الا اذا ثبت ان النموذج الذى يجب تقديم الاقرار عليه قد وضع تحت تصرفهم فعلاً من ذلك الوقت ، أما اذا ثبت ان وزير الخزانة توانى فى اصدار قراره بوضع هذا النموذج فترة من الزمن ، فلا يبدأ الميعاد المذكور الا منذ صدور القرار بوضع ذلك النموذج ، ولا توقع الغرامة الا على من يتأخر فى تقديم الاقرار سالف الذكر بعد ذلك ( رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٧٢ حصر ١٩٦٩ ) .

(١٠١) أى الاماكن الخاضعة للقانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة أو المكملة له .

(١٠٢) أى الاماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ أو للقانون ٥٢/١٩٦٩ أو لاي قانون لاحق .

(١٠٣) أنظر تطبيقاً لذلك نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٨٦ — ٩٤ .

هذه الضرائب : ولا تسرى على حقه في الرجوع بها على المستأجر أحكام التقادم الثلاثي أو الخمسي المنصوص عليه في المادتين ٣٧٥ و ٣٧٧ مدني لأن الضرائب بعد أن يسدها المالك نيابة عن المستأجر تغدو ديناً عادياً له في ذمة الأخير ، فلا تسرى عليها إلا أحكام التقادم العام (١٠٤) وقد قضت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ١٩٧٧/٤/٦ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق (١٠٤ مكرر) .

ثم رأى المشرع على أثر العدوان الاسرائيلي أن مستأجري هذا النوع من الأماكن في المحافظات التي تأثرت بهذا العدوان جديرون بمعاملة خاصة نظراً لنضوب موارد رزقهم بسبب العدوان وفوات المزية التي كانت ملحوظة عند اصدار القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ بتقرير إلغاء إعفاء هذه الأماكن من الضرائب لصالح مستأجري الأماكن لغير السكن ، فنص في المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن بعض التيسيرات لمولوي الضريبة على العقارات المبنية على أن « يوقف تطبيق أحكام القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الأيجارات بمقدار الإعفاءات ، على ممولوي محافظات بور سعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ ازالة آثار العدوان وإعادة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة . ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور » (١٠٥) .

---

(١٠٤) في هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٦ ايجارات ) بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ في الاستئناف رقمي ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق .  
(١٠٤ مكرر) مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٩٤٨ — ١٦١ .

(١٠٥) صدر هذا القانون في ١٧ أغسطس ١٩٦٩ ونشر في الجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكرراً تابع في ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ، وصدر قرار وزير المالية رقم ١٩٧٨/١٠٧ بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان بالنسبة للضرائب العقارية .

نبتة ٩٩ مكر - اذخال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تعديلات جوهريّة على نظام الاعفاء من الضرائب سالف ذكر - تقدّم في هامش ٩٢ صفحة ٧٩؛ أنه نظرا لارتفاع تكاليف الوحدات السكنية المستحدثة وبالتالي ارتفاع متوسط أجرة الغرفة فيها ندر أن يقل هذا المتوسط عن ثلاثة جنيّات وأصبح كثيرا ما يبلغ الخمسة جنيّات أو يزيد ، فتعين التفكير في توسيع شريحة الاعفاء من الضرائب حتى يدرك الاعفاء شاغلي هذه الوحدات المستحدثة ، وقدمت لهذا الغرض اقتراحات كثيرة ومشروع قانون ، وانه قد أدخلت على هذا المشروع تعديلات جوهريّة واستقرت أحكامه المعدلة في المادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

ونورد فيما يلي نص هاتين المادتين :

المادة ٦٦ - مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاء ، والقانون رقم ١٩٦٧/٣٨ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ١٩٦٨/٤٦ باستثناءات بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه ، يعفى شاغلو المساكن (١٠٦ مكر) من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيّات ولم يجاوز خمسة جنيّات .

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيّات ولم يجاوز ثمانية جنيّات .

---

(١٠٦ مكر) هذا الاعفاء مقصور على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى لان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ نص على عدم اعفاء الأماكن المؤجرة لغير السكنى (في هذا المعنى نقض مدني ٢٣ فبراير ١٩٨٣ في الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق) .



كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي .

المادة ٦٧ — تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات . أما اذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية .

وأول ما يلاحظ على نص المادة ٦٦ أنه ، مع ابقائه على أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ وهي تعفى شاغلي المساكن من الضريبة العقارية الأصلية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات ، قضى بأن يعفى شاغلو المساكن التي تدخل في هذه الشريحة ذاتها من أداء الضرائب الأصلية والاضافية ، ولم يكن ثمة محل لأن ينص فيه على اعفاء شاغلي تلك الأماكن ذاتها من الضريبة الأصلية ، وكان ينبغي أن يقتصر نصها على الاعفاء من الضرائب الاضافية فيما يتعلق بهذه الفئة من المساكن لأن هذه الضرائب الأخيرة هي وحدها التي كان عبؤها مائزالا واقعا على شاغلي تلك المساكن والتي كانت تحتاج الى نص يقرر الاعفاء منها .

فاذا تجاوزنا عن هذا العيب في الصياغة ، يمكن أن نقرر أنه يستفاد من النص أن المشرع أراد به أن يوسع من حدود الشريحة الأولى من شرائح الاعفاء وهي التي يشمل الاعفاء فيها الضرائب الأصلية والضرائب

الإضافية معاً برفع الحد الأعلى لهذه الشريحة إلى خمسة جنيهاً بدلاً من ثلاثة جنيهاً ، كما أراد بالفقرة الثانية من المادة ذاتها أن يوسع من حدود الشريحة الثانية وهي التي يقتصر فيها الإعفاء على الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية برفع حدها الأدنى إلى خمسة جنيهاً بدلاً من ثلاثة ، وحدها الأقصى إلى ثمانية جنيهاً بدلاً من خمسة .

ويلاحظ ثانياً على نص هذه الفقرة الأولى ذاتها من المادة ٦٦ أنه أطلق الإعفاء من الضرائب الإضافية في تلك الشريحة الأولى بعد توسيع حدودها على النحو سالف الذكر في حين أنه من المسلم أن القانون ١٦٩/١٩٦١ الذي لا يزال ساري المفعول وفقاً للمادة ١/٦٦ يسالفة الذكر ذاتها يجعل هذا الإعفاء مقصوراً على الضرائب الإضافية التي كانت مقررة وقت بدء العمل به وأنه لا يشمل الضرائب الإضافية التي استحدثت بعد ذلك كرسوم النظافة وضريبة الدفاع الثانية وضريبة الأمن القومي ، فهل قصد المشرع بالنص في المادة ١/٦٦ على الإعفاء من الضرائب الإضافية دون قيد أو تحديد أن يشمل الإعفاء جميع الضرائب الإضافية حتى ما استحدثت منها بعد العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ والتي لم يكن يشملها الإعفاء المنصوص عليه في ذلك القانون ؟

نرى أن المشرع لم يقصد ذلك وإنما قصد توسيع حدود شريحتي الإعفاء فقط المنصوص عليهما في القانون ١٦٩/١٩٦١ دون تعرض لبيان الضرائب الإضافية التي يشملها الإعفاء المقرر للشريحة الأولى ، فيبقى هذا البيان على أصله كما حدده الفقه والقضاء في ظل القانون ١٦٩/١٩٦١ ولا سيما أن المادة ٦٦ المذكورة حرصت على النص على عدم الإخلال بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ . وبناءً على ذلك يمكن أن نقرر أن الإعفاء من الضرائب الإضافية المقررة للمساكن التي تدخل في الشريحة الأولى المعدلة لا بد من التقيد فيه بمؤداها الذي كان مسلماً به في ظل القانون ١٦٩/١٩٦١ وهو أنه يقتصر على الضرائب الإضافية التي كانت مقررة قبل صدور ذلك القانون ولا يشمل ما استحدثت منها بعد ذلك كرسوم النظافة وضريبتى الدفاع والأمن القومي .

ويلاحظ ثالثا أنه يتبادر الى الذهن من قراءة نصوص الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ أن هذه النصوص عامة تقرر الإعفاء الوارد بها لشاغلي جميع المساكن بمجرد وقوع متوسط أجره الغرفة فيها في حدود إحدى الشريحتين المعدلتين أيا كان تاريخ انشاء تلك المساكن أو القانون الذي تخضع له من حيث تحديد أجرتها .

غير أن انعام النظر في هذه النصوص وتاريخها وحكمة تشريعها وتقريبها من المادة ٦٧ : كل ذلك يؤدي الى الجزم بأن توسيع شريحتي الإعفاء الذي تقررهما المادة ٦٦ لا يسري الا على المساكن التي اقتضت هذا التوسيع بسبب ارتفاع تكاليف انشائها وبالتالي تجاوز متوسط أجره الغرفة فيها الحدود الأصلية لشريحتي الإعفاء من الضرائب ، وهي المساكن المستحدثة منذ أن اشتد ارتفاع تكاليف البناء ، وكان المشروع السابق الذي تقدمت الاشارة اليه يجسد ذلك بالمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولكنه اعترض على هذا التجديد من جانب ممثل وزارة المالية للتكاليف المالية التي تترتب عليه .

ولذلك رأى مجلس الشعب عند نظر مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ التوسط بين الأمرين ، فلم يمد الإعفاء المزمع تقريره الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ سنة ١٩٦١ كما كان المشروع الأول يقضي بذلك ، ولم يقصره على ما يستحدث من مساكن بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ، وإنما جعله يتناول فقط المساكن التي أنشئت أو شغلت بعد ١٨/٨/١٩٦٩ أي تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وقد تأكد قصده ذلك من نصه في المادة ٦٧ على أن تسري الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وكان الأولى أن يدمج هذا النص الأخير مع نص الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ حتى يتضح الربط بينه وبينهما ولا يوجد مجال للبس أو التساؤل .

وواضح من نص المادة ٦٧/١ أن توسيع الإعفاءات المشار اليها

لا يسرى الا على الضرائب التى تستحق عن سنة ١٩٧٧ فلا يكون له أثر على المستحق من الضرائب عن السنوات السابقة ، فهذه الضرائب الأخيرة لا يشملها التوسع فى الاعفاء سواء كان تم أداؤها أو لم يتم ، فالباقى منها دون سداد الى وقت العمل بالقانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ يظل مستحقا حتى بعد صدوره ويلزم سداذه .

ويلاحظ رابعا أن نص الفقرة الثالثة من المادة ٦٦ على اعفاء أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى قد جاء غير ذى موضوع لأنه يقرر اعفاء أصحاب العقارات المذكورة من ضرائب ليس عبؤها واقعا عليهم بل واقعا على شاغلى تلك العقارات بمقتضى القوانين ذاتها التى أنشأت الضرائب المشار اليها ، فلا محل لاعفاء أصحاب العقارات منها ، فالقانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧ بفرض ضريبة الدفاع الأولى نص فى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى منه على أن يقع عبء هذه الضريبة بالنسبة الى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر أو الشاغل للسكن ، وفيما يلى ذلك يقع على عاتق الممول الأصلي .

والقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٩٦٤/١٣١ بفرض ضريبة الدفاع الثانية نص فيه على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الأولى من حيث انها تقع على عاتق المالك الا فى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ فتكون على عاتق المستأجر .

والقانون رقم ١٩٦٧/١٣ المعدل بالقانون رقم ١٩٦٨/٣٢ بفرض ضريبة الأمن القومى نص فى المادة ٣ منه على أن تسرى فى شأن هذه الضريبة أحكام القانون رقم ١٩٤٦/٢٧٧ المشار اليه ، أى أنه جعل عبء هذه الضريبة بالنسبة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ على المستأجر أو الشاغل ، مما لا محل معه للنص فى القانون الجديد على



اعفاء أصحاب هذه العقارات من تلك الضرائب التى ليس عليهم عبؤها أصلا .

وإذا كان لابد من اعمال هذا النص لأن اعمال النص أولى من اهماله ، فيمكن القول أنه ينطبق على الحالات التى يكون فيها البناء المنشأ قبل ١/١/١٩٤٤ لا يخضع لأى سبب كان لحكم المسادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ التى جمدت أجرته على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، ففى هذه الحالات تنعدم الحكمة التى من أجلها قرر القانون ٢٧٧/١٩٥٦ نقل عبء ضريبة الدفاع من على عاتق المالك الى عاتق المستأجر ، ويتعين الرجوع الى الأصل فى ذلك واعتبار المالك ملزما بهذه الضريبة ، وحينئذ يرد عليه الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٦٦/٣ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ، وهى حالات قليلة بل نادرة .

ويلاحظ أخيرا على نص المادة ٦٧/١ الذى يوجب على لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك الاعفاء عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون ، انه يوحى بأن المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ستقدر أجرتها جميعا وفقا لأحكام هذا القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ مع أن هذا القانون الأخير لا تسرى أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة الا على المباني التى يرخص فى اقامتها من تاريخ العمل به ، أما المباني التى أنشئت أو شغلت لأول مرة فى الفترة ما بين ١٨/٨/١٩٦٩ و ٩/٩/١٩٧٧ ، فتسرى على تقدير أجرتها أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ وكان الأولى أن تكون الانسالة الواردة فى النص اليه لا الى القانون ٤٩/١٩٧٧ لأن أحكام القانونين فى هذا الشأن مختلفة أشد الاختلاف .

أما الفقرة الثانية من المادة ٦٧ فقد جاءت بمزيد من التوسع فى حدود شريحتى الاعفاء بالنسبة للمساكن التى تنشأ أو تشغل لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون ، فجعلت الشريحة الأولى التى يرد عليها الاعفاء من الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية معا حداها الأقصى ٨ ج

بدلاً من خمسة بالنسبة للأماكن المنشأة منذ ١٨/٨/١٩٦٩ ، والشريحة الثانية التي يرد عليها الاعفاء من الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية حددا الأدنى ٨ ج بدلاً من ٥ ج بالنسبة للمباني السابقة عليها، ونحوها الأعلى عشرة جنيهاً بدلاً من ثمانية .

وعلى ذلك يمكن إجمال نظام الاعفاء من الضرائب وفقاً للقانونين ١٩٦٩/١٨ و ١٩٧٧/٤٩ فيما يلي :

( أ ) بالنسبة للمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة قبل ١٨/٨/١٩٦٩ تظل أحكام الاعفاء الضريبي المنصوص عليها في القانون ١٩٦٩/١٨ سارية ، وهي تجعل الاعفاء شاملاً الضرائب الأصلية والإضافية في شريحة أولى حددا الأعلى ثلاثة جنيهاً متوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها ، وتقتصر هذا الاعفاء على الضريبة الأصلية فيما يقع في الشريحة الثانية التي حددا الأدنى ثلاثة جنيهاً ونحوها الأعلى خمسة جنيهاً .

( ب ) بالنسبة للمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وقبل ٨/٩/١٩٧٧ ، تسري أحكام الاعفاء المقررة في الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وهي تجعل الشريحة الأولى التي يشمل الاعفاء فيها الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية حددا الأعلى خمسة جنيهاً بدلاً من ثلاثة بالنسبة للفئة السابقة وتجعل الشريحة الثانية التي يقتصر فيها الاعفاء على الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية حددا الأدنى خمسة جنيهاً ونحوها الأعلى ثمانية جنيهاً .

( ج ) وبالنسبة للمساكن التي أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ( أي بتاريخ ٩/٩/١٩٧٧ ) تسري أحكام الفقرة الثانية من المادة ٦٧ من هذا القانون وهي تجعل الشريحة الأولى التي يشمل الاعفاء فيها الضريبة الأصلية والضرائب الإضافية معا حددا

الأعلى ٨ ج لتوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها وتجعل الشريحة الثانية التي يقتصر فيها الاعفاء على الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية حدها الأدنى ٨ ج وحدها الأعلى ١٠ ج •

١٠٠ — ادخال القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ تعديلات أخرى على نظام الاعفاء من الضرائب — نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على اعفاء الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى من جميع أنواع الضرائب الأصلية والإضافية وحتى من دخول إيراداتها في وعاء الضريبة العامة على الأيراد ( المادة ١١ منه ) ، ولكن هذا الاعفاء لا يسرى الا على الأماكن التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وهو لذلك لا يسرى على فئة الأماكن التي نعالجها الآن وهي التي تخضع لأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فنكتفى بالإشارة الى ذلك ونحيل في شأنه الى ما سيجيء في المبحثين السابع والثامن الخاصين بالأماكن التي تسرى عليها أحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ وأحكام القانون ١٣٦/١٩٨١ •

غير أن ما يستحق تسجيله في هذا الموضع انما هو الغاء بعض الضرائب الإضافية الغاء عاما يشمل جميع فئات الأماكن أيا كان تاريخ انشائها وأيا كان القانون الذي تخضع له بحسب هذا التاريخ ، وهي ضريبتا الدفاع الأولى والثانية وضريبة الأمن القومي وضريبة الجهاد ، حيث قد صدر بالغاؤها جميعاً نص المادة الثالثة من قانون الاصدار للقانون رقم ١٥٧/١٩٨١ بشأن الضرائب على الدخل وهو يقضى بأن تلغى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام ١١٣/١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل ، ١١٧/١٩٧٣ بشأن فرض ضريبة جهاد على بعض الأطيان الزراعية الخاضعة لأحكام القانون ١١٣/١٩٣٩ الخاصة بضريبة الأطيان ، ١١٨/١٩٧٣ بشأن فرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون ٥٦/١٩٥٤ بشأن ضريبة

العقارات المبنية ، كما تلغى كل من الضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الأمن القومى المنصوص عليهما فى القانونين رقمى ١٩٥٦/٢٧٧ بفرض ضريبة اضافية للدفاع و ١٩٦٧/٢٣ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى •

ولم ينص فى القانون المذكور على تاريخ بدء سريان هذا الالغاء ، فيسرى عليه حكم المادة ١٨٨ من الدستور الدائم ، ويكون سريانه بعد شهر من تاريخ نشر القانون وقد تم نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٠ سبتمبر ١٩٨١ • وقد قامت فعلا مأموريات العوائد بتطبيق ذلك باعفاء الممولين من هذه الضرائب التى كانت تستحق عليهم عن سنة ١٩٨١ وهى بنسبة ٢٣٪ واعفائهم منها كلها ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ •

١٠٠ مكرر — بيان كيفية اضافة الضرائب الواجبة الأداء الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ — بعد أن حددت المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ فى فقرتها الأولى مقدار العائد الصافى الذى يحق للمالك أن يجنيه من المبنى الذى استثمر فيه ماله بخمسة فى المائة من قيمة الأرض والمباني فضلا عن ثلاثة فى المائة من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال والمصروفات الخ ، قررت فى فقرتها الثانية أن هذا العائد يجب أن يضاف اليه ما يخصه من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة مع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ •

ولم يبين القانون كيفية حساب الضرائب التى تضاف الى هذا العائد الصافى ليتكون من مجموعها الأجرة التى يلزم بها المستأجر •

وقالت المذكرة الايضاحية فى ذلك « واذا أوجب نص المادة الأولى من المشروع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فليس مفاد ذلك أنه — فى تطبيق أحكام هذا المشروع — تسرى القواعد التى نص عليها القانون المشار اليه والتى تقضى بخفض الايجارات بمقدار



الاعفاء ، وذلك لأن الايجار وفقا للمشروع محدد بنص القانون ولا محل  
لاختراض المغالاة فيه . وانما تكون الاعفاءات المشار اليها متحققة  
بالنسبة للمباني الخاضعة للمشروع بمجرد عدم تعلية الضريبة على  
القيمة الايجارية بالنسبة للعقارات التى تتوافر فيها شروط الاعفاء  
وفقا للقانون ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه . واعمال نص المادة الأولى من  
المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين  
الفروض الآتية :

**الفرض الأول —** اذا اتضح ، بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص  
عليها فى المادة ٤ من المشروع للقيمة الايجارية المحددة وفقا للبندين أ ،  
ب من المادة الأولى منه وتوزيعها على الوحدات السكنية ، أن متوسط  
الاجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية لا يتجاوز ثلاثة جنيهات  
أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنية  
ومن الضرائب الاضائية المتعلقة بها اعفاء كاملا وذلك بموجب أحكام  
القانون ١٦٩/١٩٦١ ومن ثم لا تضاف الى القيمة الايجارية التى خصت  
تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار لجان التقدير أية ضرائب أصلية  
أو اضافية (١٠٧) .

**الفرض الثانى —** أما اذا ظهر بعد اعتماد تلك القيمة وتوزيعها وفقا

---

(١٠٧) يلحظ ما تقدم من أن الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١  
لا يشمل الا الضرائب الاضائية التى كانت مفروضة فى تاريخ نفاذه . أما  
ما استحدث بعد ذلك فلا يشمل . وهو لذلك لا يشمل ضريبة الدفاع الثانية  
المقررة بالقانون ١٠٨/١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ ولا ضريبة الامن  
القومى المقررة بالقانونين ٢٣/١٩٦٧ و ٣٢/١٩٦٨ ولا رسم النظافة المفروض  
بقرار محافظ القاهرة رقم ٦٩/١٩٦٨ اعمالا للقانون ٣٨/١٩٦٧ وجعلتها  
٦٥ ٪ بالنسبة للاماكن التى تقع فى الشريحة الاولى التى لا يتجاوز متوسط  
الاجرة الشهرية للغرفة الواحدة فيها ٣ جنيهات فتضاف جميع هذه الضرائب  
المستحدثة الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للبندين أ ، ب من المادة  
الاولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ ويتحملها المستأجر . وهذا بخلاف ضريبة  
الجهد المنشأة بالقانون رقم ١١٨/١٩٧٣ الذى جعلها على عاتق المالك  
وحظر عليه تحميلها للمستأجر .  
( انظر ما تقدم فى النبذة السابقة ) .

لما تقدم أن متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية يزيد على ثلاثة جنيهاً ولا يجاوز خمسة جنيهاً ، فإن تلك الوحدة تعفى من الضرائب الأصلية اعفاء كاملاً عملاً بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ولا يضاف الى القيمة الايجارية التي سبق أن اعتمدتها لجان التقدير للوحدة السكنية المشار اليها الا ما يخص تلك الوحدة من الضرائب الاضافية دون غيرها (١٠٨) .

**الفرض الثالث —** أما اذا تبين — بعد اعتماد القيمة الايجارية وتوزيعها على وحدات العقار — أن متوسط الايجار الشهري للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية يجاوز خمسة جنيهاً ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأى اعفاء عملاً بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ويضاف الى القيمة الايجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية على السواء .

وظاهر أن المذكرة لم توضح شيئاً من نص القانون ذاته عندما قررت أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقاً للبندين أ ، ب ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية ، اذ يبقى تعيين ما يخص المبنى من الضرائب أولاً ، و اضافته الى تلك القيمة الايجارية ثانياً ، كى يتكون من مجموعهما الايجار الشهري الكامل ، ثم بعد ذلك يستنزل منه قيمة الاعفاءات الضريبية لمعرفة ما يجب على المستأجر دفعه .

ويلاحظ أن الأحكام المتعلقة بحساب الضريبة العقارية وبالاعفاءات الضريبية أحكام عامة تسرى على جميع المباني سواء منها ما يخضع للقانون ٤٦/١٩٦٢ وما يخضع منها للقوانين السابقة عليه ، فيجب أن يكون تطبيق هذه الأحكام بشكل واحد مطرد بالنسبة لجميع المباني

---

(١٠٨) وقد تقدم في النبذة السابقة انها تبلغ  $\frac{11}{10}$  ١٥ ٪ من القيمة الايجارية .

قديمها وجديدها • بل الواقع أن تلك الأحكام وضعت قبل صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ أى بمراعاة وضع الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة • وهى تلخص فى التعويل على الايجار الشهرى الكلى للوحدة السكنية ، أى بما فيه جميع الضرائب الأصلية والاضافية التى كانت تفرض على المالك • والعبرة فى ذلك بالايجار الشهرى الكلى المبين فى دفاتر الحصر والتقدير (١٠٩) ، فهو الذى يتخذ أساسا لحساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة ، ذلك المتوسط الذى يحدد فئة الوحدة السكنية من حيث الضريبة التصاعدية ، ويحدد فى الوقت ذاته وضعها من حيث الاعفاء الضريبى •

يبين من ذلك أن شرائح الضريبة التصاعدية وفئات الاعفاء الضريبى تتحدد على أساس الايجار الشهرى الكلى المبين فى دفاتر الحصر مقسوما على عدد حجرات الوحدة السكنية مع اضافة صالة واحدة ان وجدت صالة أو أكثر ، أى أن حدود تلك الشرائح والفئات ينظر فيها الى الايجار الشهرى الكلى دون استئزال قيمة الضرائب منه • فالوحدة السكنية المقيدة أجررتها فى دفاتر الحصر ثلاثة عشر جنيها شهريا فى الوقت الذى كان فيه المالك يدفع عنها ضرائب أصلية واضافية تبلغ  $\frac{11}{100}$  - ١٥٪ من تلك الأجرة أى نحو ٢ جنيه و ٤٥ مليما تقسم أجررتها الكلية وقدرها ١٣ جنيه ، لا الصافى الذى لا يجاوز ١٠ جنيه و ٩٥٥ مليم ، على عدد حجراتها ، فإذا كانت الحجرات أربعة فان الوحدة السكنية تدخل من حيث الضريبة التصاعدية فى الشريحة الثانية التى تحسب ضريبتها الأصلية بنسبة ١٥٪ وتدخل أيضا من حيث الاعفاء الضريبى فى الفئة الثانية التى تعفى من الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية فى حين أننا لو عولنا على صافى أجررتها بعد خصم الضرائب

---

(١٠٩) مصر ( الدائرة الثانية ) ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٤٠٨٩ سنة ١٩٦٢ والقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة المشكلة طبقا للمادة ٥ من القانون ١٦٩/١٩٦١ •

وقسمنا هذا الصافي وقدره ١٠ جنيه و ٩٥٥ ملليم على أربع حجرات ،  
فإن هذه الوحدة تقع في الشريحة الأولى التي تحسب عليها الضريبة  
الأصلية بنسبة ١٠٪ فقط بدلا من ١٥٪ وتقع في الفئة الأولى أيضا من  
حيث الإعفاء الضريبي ، فتعفى من جميع الضرائب الأصلية والاضافية .  
والفرق بين الطريقتين واضح لا يحتاج الى مزيد بيان .

ومن المسلم أن الطريقة الأولى هي التي كانت متبعة دون أى شك  
أو تردد في ظل جميع القوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وإنها  
ظلت حتى بعد صدور هذا القانون الأخير هي المتبعة بالنسبة الى جميع  
المباني الخاضعة للقوانين السابقة .

أما الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أو للقانون ٥٢/١٩٦٩  
الذى حل محله فتقوم بشأنها صعوبة ناتجة من أن تقدير أجرتها  
الشهرية الكلية التي تقابل الأجرة الشهرية الكلية للمباني الخاضعة  
للقوانين السابقة ، وهي الأجرة التي يجب أن تتخذ أساسا لحساب  
الضريبة التصاعدية ولحساب الإعفاء الضريبي ، يجب أن تشمل الضرائب  
المستحقة عنها ، ومن أن حساب الضرائب المستحقة عنها يفترض هو  
ذاته معرفة ايجارها الشهري الكلي .

لذلك اختلفت الآراء في كيفية حساب الضرائب التي تضاف الى  
العائد الصافي بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ أو القانون  
٥٢/١٩٦٩ .

وقد ذهب رأى إلى أن القيمة الايجارية تحسب أولا على أساس  
٥٪ من قيمة كل من الأرض والمباني وتحسب الضرائب على هذه القيمة  
الايجارية ثم يضاف اليها بعد ذلك ٣٪ من قيمة المباني لمصروفات  
الصيانة والاستهلاك والادارة ، ولكن هذا الرأى يخالف القواعد المتبعة  
في شأن المباني الخاضعة للقوانين السابقة ، اذ هو يتخذ أساسا لحساب  
الضريبة العائد الصافي المقدر بخمسة في المائة أى أنه يحسب الضريبة



من خارج القيمة الايجارية الصافية في حين أن القواعد المتبعة بالنسبة الى الأماكن الأخرى تحسب الضريبة من داخل الايجار الكلى ، فضلا عن أنه لا سند له من القانون يبرر هذه المغايرة في طريقة الحساب .

اذلك رفضت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجلسة ٢ يناير ١٩٦٣ الأخذ بهذا الرأى ولكنها ذهبت في هذه الفتوى الى أنه يتعين تحديد قيمة الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة المحددة فى القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ من القيمة الايجارية المحددة وفقا للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وذلك بعد استئزال ما يوازى ٢٠٪ من القيمة الايجارية المشار اليها كمقابل للمصروفات التى يتكبدها المالك (١١٠) .

وقد أكدت الجمعية العمومية نفسها هذا الرأى مرة أخرى فى فتواها الصادرة بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٦٦ ملف ١٣٢/٢/٣٧ حيث قررت أن وعاء الضريبة على إيرادات العقارات المبنية هو القيمة الايجارية التى حددها المشرع فى البندين أ ، ب من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وهى التى على أساسها يحدد نصاب الاعفاء أو الخضوع للضرائب الاضافية أو الضرائب الأصلية والاضافية مع . أما هذه الضرائب ذاتها فلا تدخل فى القيمة الايجارية التى تعتبر وعاء للضريبة العقارية .

ولم يفت الجمعية العمومية أن تلاحظ أن هذا الرأى يتعارض مع طريقة حساب الضريبة على العقارات الخاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (١١١) ، ولكنها اعتبرت أن هذا القانون يعتبر ناسخا لما يتعارض مع أحكامه من تلك القوانين .

---

(١١٠) ملف الجمعية العمومية رقم ١٤ — ١٥/٢ .

(١١١) انظر نص الفتوى المشار اليها منشورا فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٨٣٨ ، وفتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان بتاريخ ١٤/١١/١٩٦٥ ملف ٣٨/١٥/٣٠ فى ص ٨٣١ من الطبعة المشار اليها .

ولم يغير القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ شيئاً من ذلك حيث ان نص المادة ١٤ منه المقابلة للمادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ وللמادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ جاءت مطابقة لهاتين المادتين .

١٠١ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب — هذه هي الضرائب الاضافية على العقارات المبنية التي فرضت أكثرها — بنص القوانين التي أنشأتها — على عاتق مالكي تلك العقارات وأقلها على عاتق المستأجرين على الوجه الذي تقدم بيانه ، الا اذا اتفق الطرفان في عقد الايجار على نقل عبء هذه الضرائب كلها أو بعضها من الطرف المكلف بها قانوناً الى الطرف الآخر وفقاً للمادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ من القانون المدني (١١٢) ، وكذلك فيما يتعلق بالضريبة الأصلية على العقارات المبنية التي تقدم أنها ضريبة تصاعدية بالنسبة للمباني المعدة للسكن وأن حداها الأدنى ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية تعادل ٨٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، فان النصوص التي تقدمت الاشارة الى أنها تجعل بعض هذه الضرائب على عاتق المؤجرين وبعضها على عاتق المستأجرين لا تحول دون اتفاق الطرفين على ما يخالفها ، حيث أجازت المادة ٥٦٧ فقرة رابعة مدني صراحة الاتفاق على نقل الضرائب التي تقع أصلاً على عاتق المؤجر الى عاتق المستأجر (١١٣) ، وقد تأيد ذلك بنص المادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يضاف الى الأجرة المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك

---

(١١٢) في هذا المعنى مصر ( الدائرة ٩ ) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ في القضية ١٩٦٥/٦٤٥ ، وأيضاً مصر الابتدائية ٢٤ مارس ١٩٧٣ في القضية رقم ١٠١٢٢ سنة ١٩٧١ مدني كلى شمال القاهرة ، وأيضاً السنهورى في الوسيط ج ٦ ص ٢٦٣ وما بعدها ، أوبرى ورو ج ٥ نبذة ٣٦٦ ص ٢٣٠ .

(١١٣) وفي القانون العراقي قضت الهيئة العامة لمحكمة التمييز (بغداد) بأن الشرط القاضي بتحمل المستأجر ضريبة العقار المستأجر يعتبر صحيحاً وليس فيه مخالفة للنظام العام أو لقانون ضريبة العقار في تعيين المكلف أمام السلطة المالية ( تمييز بغداد ٤٦/هيئة عامة/١٩٧١ تاريخ ١٩٧١/١٠/٩ مجلة القضاء سنة ١٩٧١ العدد الرابع ص ٢٣٤ ) .

مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاضعة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » • ولا شك في أن المادة ٥٦٧/٤ مدني تدخل ضمن القوانين الأخرى التي أشير الى عدم الاخلال بها •

ولكن حكمها لا يسرى اذا اصطدم بنص آمر في القانون الذي يفرض الضريبة كنص المادة الثانية من القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة في الوحدة بها عن ثلاثة جنيهاً على أن يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر ، وكنص القانون ١٣١/١٩٦٤ الصادر بإضافة فقرة الى المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ بفرض زيادة ضريبة الدفاع اذ نص صراحة على أن هذه الزيادة يلزم بها المالك ولا يحملها للمستأجر مع ملاحظة أن هذا النص الأخير لا يسرى على المباني الخاضعة للقانون ٤٦/١٩٦٢ كما تقدم بيانه في نبذة ٩٩ •

وهنا يثور التساؤل عما اذا كان نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ القاضي بأن تضاف الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقاً للبندين أ ، ب من الفقرة الأولى من تلك المادة الضرائب الأصلية والاضافية التي لم تشملها الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ( ومثله نص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون ٥٢/١٩٦٩ ) يعتبر آمراً بحيث لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه أم لا •

وللجواب عن ذلك يجب أن ننظر الى تكييف الأجرة التي حددها المشرع بالمادة الأولى من القانون المذكور وهي أنها تعتبر الأجرة القانونية أو تمثل الحد الأقصى لما يجوز للمؤجر أن يتقاضاه من المستأجر ، ولكنها لا تمنع المؤجر من التأجير بأجرة أقل من ذلك الحد الأقصى • ويترتب على ذلك أنه يجوز للمالك أن يتفق على أن يأخذ هو

على عاتقه الضرائب الأصلية والاضافية التي لم يشملها الاعفاء ، كلها أو بعضها ، ويكون هذا الاتفاق صحيحا وفقا للمادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ مدنى (١١٤) •

وقد أقرت محكمة النقض ذلك حيث قررت أنه ولئن كان القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، الا أنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيين الشخص الذى يلزم بها ، فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين ، وهو المستفاد من المادة ٥٦٧ طالما أن هذا الاتفاق لا يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية (١١٤ مكرر) •

غير أنه يشترط لصحة هذا الاتفاق أن يكون المالك على بينة من حقيقة الأمر فيه بحيث لو قبل المالك التحمل بعبء الضرائب اعتمادا على أنه سيتقاضى أجرة معينة ، ثم تغير الأساس الذى اعتمد عليه ، بطل اتفاقه على تحمل عبء الضرائب • فمثلا اذا أبرم عقد ايجار فى أواخر نوفمبر ١٩٦١ عن مبنى حديث الانشاء بأجرة حرة اتفق عليها الطرفان دون أن يرد على ارادتهما أى قيد واتفق فيها على أن المالك يتحمل كافة الضرائب ، ثم سرى القانون ١٩٦٢/٤٦ على هذا المبنى بسبب عدم تأجيره أو شغله قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فخفضت أجرته الى تحديد اللجان ثم الى التقدير الحكيم الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ . وخفضت بنسبة ٣٥٪ فانه لابد من التسليم بأن اتفاق الطرفين على أن يتحمل المالك كافة الضرائب كان ملحوظا فيه تقاضيه الأجرة الاتفاقية العالية ، وأنه بزوال هذه الأجرة وباحلال القانون محلها الأجرة القانونية

---

(١١٤) فى هذا المعنى بخصوص جواز الاتفاق على نقل عبء ضريبتى الدفاع والامن القومى : نقض مدنى ٢٠ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٣ •

(١١٤ مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٩ سنة



المخفضة بنسبة ٣٥٪ يزول سبب الاتفاق على تحمل المالك الضرائب ، فيسقط هذا الاتفاق ولا يعمل به ، لأنه مادام المستأجر يتمسك بالأجرة القانونية المخفضة بنسبة ٣٥٪ والتي اعتبرها المشرع قابلة لأن تضاف إليها كافة الضرائب التي لم يعف منها المالك ، فإنه لا يجوز له أن يتمسك في الوقت ذاته بالاتفاق الذي ارتضاه المؤجر اعتمادا على الأجرة الاتفاقية المجزية •

## ١٠٢ — لجان تقدير القيمة الايجارية واجراءاتها — تنص المادة

٤ فقرة أولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣/ ١٩٦٣ على أن « تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بتحديد ايجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها اثنان من المهندسين والموظفين في الحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة » •

والمادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن يتولى تقدير القيمة الايجارية في كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء اثنان منهم من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، وتكون الرئاسة لأحدهما ، واثنان من مالكي العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التي يتم فيها التقدير يعينهما سنويا وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية كل فيما يخصه أو من ينييه عنه في ذلك •

ويخلص من هذين النصين أن لجان تحديد ايجار المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تتكون من ستة أعضاء ، اثنان منهم

من الهندسية الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، واثنان من موظفى الحكومة أو موظفى المجلس البلدى ، واثنان من الملاك • وتكون رئاسة اللجنة للأعلى درجة من الأعضاء الموظفين بما فيهم المهندسان ، وعند التساوى فى الدرجة بين اثنين أو أكثر للأقدم من بينهم • والظاهر أن المشرع يقصد الأقدم فى الدرجة لا الأقدم فى الوظيفة بوجه عام •

وتنص المادة ١/٦ من القانون ١٩٦٢/٤٦ على أن تبأشر اللجان والمجالس المشار إليها فى المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق • وتنفيذا لذلك صدر القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ ، كما صدر قرار وزارى آخر رقم ١٩٦٢/١٦٨ بتشكيل لجان استشارية ترجع إليها لجان تقدير القيمة الايجارية (١١٥) •

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان الى اللجنة وأحد العضوين الموظفين (١١٦) • وتصدر قراراتها

---

(١١٥) أنظر هذه القرارات فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب •  
(١١٦) وتعتبر القرارات التى تصدر من لجنة غير منعقدة انعقادا صحيحا لا وجود لها من الناحية القانونية كقرارات صادرة من لجنة تقدير الايجارات ، أى أنها تعتبر قرارات منعدمة لا قرارات باطلة فحسب ، ولا يترتب على قبولها أو عدم الطعن فيها تصحيح ما شابها من عيب جسيم • ويقتضى الأمر فى مثل هذه الحالة إعادة انعقاد اللجنة على نحو صحيح وعرض أمر التقدير عليها من جديد وإصدار قرارات جديدة فى هذا الشأن • وهذه القرارات الجديدة هى التى يمكن الطعن فيها بالطريقة التى رسمها القانون ( فى هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٥/٢/١٩٦٧ ملف رقم ٣٦/١٦٧٤ ) •

بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

وتكون هذه القرارات قابلة للطعن فيها أمام مجلس المراجعة ( المادة ٥ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ) •

وقد استبدل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذه اللجان لجانا أخرى بتشكيل مختلف نص عليها فى المادة ٨ منه ، ولكنه أبقى على اللجان المشكلة وفقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ طوال المدة اللازمة لتفريغ فيها من تقدير القيمة الايجارية فى الحالات المعروضة عليها • أما الحالات التى لم يسبق عرضها على تلك اللجان قبل صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فيتعين عرضها على اللجان الجديدة ( أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٣١ ) •

كذلك ألغى القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ التظلم من قرارات اللجان الى مجالس المراجعة وجعل هذا التظلم يرفع الى المحكمة الابتدائية ، ونص فى المادة ٤٢ منه على أن التظلمات المعروضة على مجالس المراجعة وقت صدوره تحال الى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها •

ونص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المادة ٨٥ منه على أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، وتطبيقا لذلك فان التظلمات من قرارات لجان تقدير الأجرة المنشأة بالقانون ٤٦/١٩٦٢ التى مازالت منظورة وقت بدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يستمر نظرها أمام تلك المحكمة طبقا للقواعد والاجراءات المقررة بالقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ بناء على المادة ٤٢ من هذا القانون الأخير •

### ١٠٣ — اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية واجراءاتها

وكيفية التقدير — كانت المادة ٤ من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ تنص على أن تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه بتحديد ايجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، أى أن مناط هذا الاختصاص كان خضوع المباني للقانون ١٩٦٢/٤٦ . وقد تقدم أن المباني التي تخضع لهذا القانون ثلاث فئات تعين بحسب تواريخ الانشاء والشغل (١١٧) ، فان كانت تلك التواريخ مسلمة لا نزاع فيها تعين على أساسها خضوع المباني أو عدمه لذلك القانون وكذلك اختصاص لجان التقدير المشار اليها أو عدمه .

فاذا ادعى المالك مثلاً أن المكان المؤجر قد تم انشاؤه وشغله لأول مرة قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فانه كان يترتب على صحة ادعائه عدم سريان القانون ١٩٦٢/٤٦ على هذا المكان وبالتالي عدم اختصاص لجان التقدير المشار اليها في هذا القانون بتحديد أجرته (١١٨) .

وكانت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٢٣ تنص على أنه « يجب على مالك العقار قبيل اعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع في دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الايجار وتوزيعه على وحدات البناء ، على أن يتم هذا الاخطار في موعد لا يجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال . ويتم الاخطار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة الى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الاخطار عنها » .

(١١٧) انظر نبذة ٨٨ .

(١١٨) في هذا المعنى الجيزة الابتدائية ( الدائرة ٥ ايجارات ٢٩

ديسمبر ١٩٦٦ في القضية رقم ٨٨٩ سنة ١٩٦٥ .



وظاهر أن هذا النص كان يجعل الاختصاص المكانى بتقدير أجرة عقار ما ، للجنة التى يقع فى دائرتها هذا العقار ، فلا يكون لأى لجنة اختصاص فى تقدير أجرة مكان واقع فى دائرة لجنة أخرى .

ومؤدى ذلك أن القرار الصادر من اللجنة المختصة مكانيا هو القرار المعول عليه فى تحديد القيمة الايجارية . فإذا قامت لجنة أخرى غير مختصة مكانيا بتقدير القيمة الايجارية من جانبها وأخطرت كلا من المالك والمستأجرين ، فإن قرارها لا يعمل به لمخالفته القانون .

وأجازت الفقرة الخامسة من المادة ٤ المذكورة للمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها عند تقدير الايجار ، وأن يقدم اليها مقترحاته فى شأن توزيع الايجار على وحدات البناء .

وقد نصت المادة ٧ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على عقاب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيد سالفه الذكر بالحبس مدة لا تتجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

وقد أجازت الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ للجنة التقدير أن تستعين بكافة الوسائل للاستدلال على الأماكن التى يتخلف ملاكها عن الاخطار عنها . ولا شك أن خير ما تستطيع لجنة التقدير أن تستعين به فى هذا الشأن هو دفاتر الحصر الخاصة بالضريبة العقارية على المباني .

هذا فضلا عن أن المستأجرين تدفعهم مصلحتهم الى اخطار لجنة التقدير اذا لم يخطرها المالك ، فيجوز لهم اخطارها . ويجوز للجنة أن تعول على هذا الاخطار مادام لها أن تستعين بكافة الوسائل على الاستدلال على المباني التى لم يخطرها عنها ملاكها ، ولكن لا يجوز للجنة أن تعول على الاخطار المرسل اليها من المستأجر الا بعد أن تتأكد من أن

المكان المخاطر عنه يخضع حقيقة للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، لأنه اذا كان المكان قد أنشئ قبل ٥/١١/١٩٦١ فلا تختص اللجنة بتقدير أجرته ، واذا ادعى المستأجر في اخطاره أنه قد أدخلت على المكان الأصلي تعديلات جوهرية في ظل القانون ٤٦/١٩٦٢ تجعله في حكم المنشأ حديثا ولم تثبت صحة هذا الادعاء . فتكون اللجنة غير مختصة . فاذا نظرت في الطعن رغم ذلك كان قرارها متعين الالغاء لصدوره من جهة غير مختصة (١١٩) .

ويجب أن يرفق المالك بالاخطار المذكور المستندات الدالة على قيمة الأرض المقامة عليها المباني في وقت البناء ، وكذلك المستندات الدالة على تكاليف المباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفتات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاوله وغير ذلك ، كما يقدم المالك بياناً بالمساحات المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح في كل دور ، وله أن يبدى مقترحاته نحو توزيع الايجار على وحدات البناء ( المادة ٣ من القرار الوزاري ) . وللمالك أن يقدم ما يراه من هذه المستندات والمقترحات الى ما قبل صدور قرار اللجنة .

وقد أجاز القانون للمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها عند التقدير ( المادة ٤/٢ ) ، بل أوجب القرار الوزاري ذاك عليه كما تقدم . ولكن القانون لم يشترط في هذه المستندات أى شروط أو ضمانات لجديتها لأنه لم يجعل لها قوة اثبات ملزمة قانوناً ، فيكون للجنة أن تقدر جدية هذه المستندات وأن تسترشد بها في تقدير تكاليف المبنى ، ويكون لها أن تطرحها ولا تأخذ بها .

وتقوم اللجنة بتقدير الايجار وفقا للأحكام التى تقدم بيانها (١٢٠).  
وبعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك .

وهى فى سبيل ذلك تقوم أولا بتقويم الأرض وبتقدير قيمة  
المباني وقت اتمام البناء واعداده للانتفاع (١٢١) طالما أن أعمال البناء  
كانت متصلة ولم يحدث توقف عنها أو تباطؤ فيها أو ببطء أكثر من  
المعتاد (١٢٢) ، والا فتقسم أعمال البناء مراحل وتقوم الأرض وقت  
اتمام المرحلة الأولى وتقوم مباني كل مرحلة وقت اتمامها .

وتقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، والمقصود بذلك  
الثمن الذى جرى به التعامل فى بيع الأراضى المجاورة لها أو القرية  
منها والمماثلة لها وقت اتمام البناء ، مع اقامة وزن لأوجه الاختلاف فى  
الصقع والموقع والغرض من استعمال المباني المقامة عليها الخ (١٢٣) .

فلا محل للوقوف عند ثمن شراء الأرض أو للبحث عنه سواء  
كان أقل من ثمن المثل أو أكثر منه ، لأن العبرة بثمن المثل فقط ، وبهذا

---

(١٢٠) ولا يجوز أن يكون تقدير اللجنة على أساس اجرة المثل فحسب  
والاستغناء به عن حساب قيمة الأرض والمباني وفقا لأحكام القانون لان  
القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ( ومثله فى ذلك القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ) اتخذ أسسا  
معينة لتقدير الاجرة ليس من بينها اجرة المثل خلافا للقوانين السابقة  
عليه .

(١٢١) قرب فى هذا المعنى العطار ص ١٥١ ونعمان جمعة ص ١٢٥ .  
وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٢٧ و ١٢٨ .

(١٢٢) فى هذا المعنى استئناف القاهرة — الدائرة ٢٧ ايجارات —  
بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه  
أنه يجب تقدير قيمة الأرض حسبما تساويه وقت البناء أى وقت تمام  
انشاء البناء ولو كان انشاؤه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه ، لا وقت  
اجراء التقدير سواء بواسطة لجنة تقدير القيمة الاجارية أو بواسطة  
الخبير الذى ندبته المحكمة لاجراء التقدير .

(١٢٣) قرب فى هذا المعنى العطار ص ١٥١ ونعمان جمعة ص ١٢٥ .

الثلث لا وقت الشراء بل وقت البناء ، والمقصود بوقت البناء ليس وقت البدء في البناء ، بل وقت تمام انشاءه ، لأن هذا الوقت هو الذي يبدأ فيه امكان الانتفاع بالأرض والبناء معا ، سواء بتأجير الأماكن التي تم بناؤها أو باستعمالها ، فتقدر قيمة الأرض وكذلك قيمة البناء في هذا الوقت (١٢٤) . ومما يؤيد ذلك أن المشرع عندما عرض في المادة ٣ من القانون ١٩٦٢/٤٦ ( ومثلها المادة ١٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) لتعليق المباني التي تستتبع إعادة تقدير قيمة الأرض واشترط أن يكون حصولها بعد خمس سنوات من تاريخ انشاء المباني السابقة وقف صراحة عند حد تمام التعليق حيث نص صراحة على أن تكون تمت التعليق بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المباني الأصلية ، الأمر الذي يكشف عن قصده اشترط مضي خمس سنوات من وقت تمام انشاء المباني السابقة الى وقت تمام التعليق ، وذلك لأن وقت اتمام انشاء المباني السابقة هو الوقت الذي يفرض أنه اتخذ أساسا في تقدير قيمة الأرض في خصوص تقدير القيمة الايجارية لتلك المباني ، فيجب أن تكون قد مضت عليه خمس سنوات وقت تمام التعليق .

وفي استقصاء ثمن المثل وقت اتمام البناء يجب البحث عن مثل للأرض المراد تقدير قيمتها تم بيعه في تاريخ اتمام البناء ، أو تاريخ مقارب له ، والاسترشاد بثمن البيع المذكور ، مع اقامة وزن لكل فرق بالزيادة أو النقص سواء في الموقع من حيث أهمية الحي والشوارع والمواصلات والمرافق وعدد الواجهات ، أو في الاتجاه ، أو في الملاصقة للجيران أو عدمها ، أو كبر المساحة وصغرها ، أو في تاريخ بيع أرض المثل من جهة وتاريخ اتمام البناء على الأرض المطلوب تقدير قيمتها من جهة أخرى . ويحسن التعويل في ذلك على العقود الرسمية أو المشهرة أو الثابتة التاريخ أو الصادرة من جهات لها دفاتر رسمية مسجلة

---

(١٢٤) استئناف القاهرة — الدائرة ٢٧ ايجارات — بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق المشار اليه آنفا .



ومنتظمة كسجلات وزارة الأوقاف ومصلحة الأملاك وشركات القطاع العام وغيرها من الشركات المحترمة .

وتقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، ولو جاوزت الفئات المحددة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ (١٢٤مكرر) ، ويدخل فى تكاليف المبانى ثمن مواد البناء وأجور العمال ويضاف اليها أجر المهندس والمقاول ورسوم فحص وصرف ترخيص البناء ورسم تحديد الأجرة (١٢٥)، وقيمة التأمينات الاجتماعية (١٢٦) .

ولم يفرض المشرع على اللجنة طريقة معينة لتقدير التكاليف ، اعتمادا على أن من بين أعضائها مهندسين خبيرين فى هذه الشئون ، لذلك جرت اللجان تسهيلا لعملها على تقسيم المبانى المختلفة فئات قدرت فى كل منها ثمن تكلفة المتر المربع ، فتقوم بمعاينة المبنى وتحدد فئته وتضرب مساحته فى عدد أدواره فى ثمن التكلفة الذى حددته للمتر المربع فى هذه الفئة (١٢٧) .

وبعد أن تقدر اللجنة تكاليف المبنى تقوم بحساب صافى الربح الذى يخوله القانون للمالك على أساس هذه التكاليف وتوزعه على وحدات البناء ، حتى يخصص لكل منها نصيبه تمهيدا لحساب الضرائب التى تفرض عليها ولإمكان حساب الأجرة الاجمالية لكل وحدة على الوجه الذى تقدم .

---

(١٢٤مكرر) نقض مئذى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ١٩ ، مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق .  
(١٢٥) العطار ص ١٥٣ و ١٥٤ ، نعمان جمعة ص ١٢٧ .  
(١٢٦) استئناف القاهرة — الدائرة ٢٨ إيجارات — بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٦٥٤ سنة ٩٠ ق وفى الاستئناف رقم ٤٨٦٥ سنة ٩١ ق .

(١٢٧) انظر ما تقدم فى نبذة ٩٤ وما سيجىء فى نبذة ١٢٨ بشأن تطبيق القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وبوجه خاص ما جرى عليه العمل من تحديد فئات من أسعار تكلفة المتر المربع من المبانى بحسب أنواع المواصفات المختلفة .

وفي هذا التوزيع تراعى اللجان نسبة مساحة كل وحدة الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، وظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها ( المادة ٢/٦ ) ، أى انه اذا كان يخص وحدة سكنية معينة عشر المساحة الكلية لمجموع الوحدات فى البناء ، فالأصل أن تحدد أجرتها على أساس عشر القيمة الايجارية للبناء كله ( أى القيمة المحسوبة على أساس ٥٪ من قيمة الأرض و ٨٪ من قيمة المبنى ) على أن يراعى تعديل هذا القدر زيادة أو نقصا حسب ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها ، فيزيد نصيب الوحدة الواقعة على الواجهة الرئيسية على نصيب الوحدة الواقعة فى الداخل على منور أو على شارع جانبى ، ويزيد نصيب الوحدة الواقعة فى الأدوار الأولى بعد الدور الأرضى على نصيب الوحدة الواقعة فى الأدوار العليا ، الا اذا كان فى المبنى مصعد وكان فى الارتفاع الى الأدوار العليا ميزة خاصة كالبعد عن ضوضاء الطريق أو كشف مناظر جميلة بعيدة الخ . ويزيد نصيب الوحدة الواقعة على الواجهة الشمالية على نصيب الوحدة الواقعة على الواجهة الجنوبية ، الا اذا كانت الجهة رطبة وتفضل فيها الوحدات المشمسة على الوحدات الكثيرة الهواء . ويصح أن يزيد نصيب وحدات الدور الأرضى عن نصيب غيرها اذا كانت بسبب صقع المكان تصلح لاستغلالها متاجر أو صيدليات أو مكاتب أو عيادات الخ . بل يراعى حتى بين وحدات الدور الواحد زيادة نصيب الوحدة التى تؤجر عيادة أو مكتبا عن نصيب الوحدة التى تؤجر للسكن ( ١٢٨ ) .

واذا تفاوتت الوحدات فى مساحتها ، فينبغى أن يزيد نسبيا نصيب الوحدة الصغيرة عن نصيب الوحدة الكبيرة نظرا لأنها تتكلف من المرافق والأدوات الصحية مثل ما تتكلفه الوحدات الكبيرة رغم صغر حجمها هى .

وكل ذلك على ألا تتجاوز القيمة الايجارية لمجموع الوحدات

القيمة التي تعتبر حداً أقصى للمبنى كله وفقاً للمادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (١٢٩) • أى بناء على حساب قيمة الأرض وتكلفة المبنى بصرف النظر عن أوجه استغلال المبنى (١٢٩ مكرر) •

ومتى حددت اللجنة القيمة الإيجارية لكل وحدة من الوحدات تضيف إليها قيمة الضرائب التي لم يشملها الإعفاء الذي نص عليه القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وبذلك يتحدد ما يجب على المستأجر أدائه للمالك وما يجب على هذا الأخير سداؤه للخزانة العامة من ضرائب لم يشملها الإعفاء •

ومتى أصدرت اللجنة قرارها استنفدت بذلك ولايتها ولا يجوز لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه من تقدير لأجراء أى تعديل فيه ، وإن كان يجوز لها فقط تصحيح ما يكون قد وقع فيه من أخطاء مادية كغلطات القلم وما يشابهها (١٣٠) ، أو ما يكون قد شابته من نقص في الإجراءات التي نص عليها القانون كوجوب تنبيه اللجنة المالك بضرورة استكمال الأعمال الناقصة وإمهاله أسبوعاً لذلك (١٣١) •

---

(١٢٩) راجع في كل ذلك ما تقدم في نبذة ٩٥ •  
(١٢٩ مكرر) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٠٠ لسنة ٥٤ ق •

(١٣٠) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧٢٧ لسنة ٤٩ ق ، انظر مع ذلك ما سيجيء في نبذة ١٣١ بشأن المرافق التكميلية التي تضاف إلى العقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين الخ ونص المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ القاضي بتقدير قيمة الانتفاع بهذه المرافق على حدة بعد تركيبها وإضافة هذه القيمة إلى القيمة الإيجارية •

(١٣١) فإذا لم تنبه اللجنة المالك إلى ذلك ، ولم تعطه المهلة المذكورة لاستيفاء النواقص ، ومضت بالرغم من ذلك في تقدير القيمة الإيجارية ، فإن قرارها يعتبر مبتسراً ويجوز للجنة نفسها تعديله بتقويم الأعمال التي كانت ناقصة وقت قرارها وتمت بعده وتوزيع ما يقابلها من زيادة في القيمة الإيجارية على الوحدات التي تم تقدير قيمتها الإيجارية قبل ذلك ، ويعتبر ذلك من قبيل تصحيح هذا القرار ( فتوى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة رقم ٩٠٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ إلى الإدارة العامة للإيرادات ) •

#### ١٠٤ — قرار اللجنة ومضمونه ونفاذه بأثر رجعى — ويجب أن

يتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق العامة والمباني وعناصر التكلفة الأخرى التى تم على مقتضاها تحديد الايجار ، كما يتضمن كذلك توزيع الايجار على وحدات البناء وما يخص ايجار كل وحدة من الضرائب العقارية والاضافية طبقا للقانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المعدل بالقانون ١٩٦١/١٢٩ بشأن الضرائب العقارية وتصاعدها وللقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ( المادة ١/٧ من القرار الوزارى ) ( ١٣٢ ) ، وتصدر اللجنة قراراتها وفقا لنموذج الاستمارة المرفقة للقرار الوزارى •

وتقوم اللجنة بإبلاغ قرارها بالبريد المسجل بعلم الوصول الى المالك ( ١٣٣ ) والى المستأجرين الشاغلين للمبنى وقت صدوره ( ١٣٤ ) ،

---

( ١٣٢ ) حكم بأن الاجرة التى تقدرها اللجنة ومجلس المراجعة بصفة نهائية اذا كانت تقع فى الشريحة الاولى من شرائح الضرائب العقارية تكون معفاة من جميع الضرائب ، فاذا ادعى المستأجر أن من حقه أن يخفضها بقيمة الضرائب المعفاة ، ( بالرغم من أنه لم يدخل فى حسابها شئ من تلك الضرائب ) ، وامتنع من دفع قيمة التخفيض المذكور مدة ١٥ يوما بعد تكليفه بالوفاء ، كانت منازعته هذه غير جدية واستوجب الحكم بالاخلاء ( الجيزة الابتدائية الدائرة ٥ فى ٢٩ مارس ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٥/٦٧٨ ) .

( ١٣٣ ) والمقصود بالمالك فى هذا الخصوص هو المالك الذى أعد المبنى للاستعمال وأخطر اللجنة بذلك حسبما جاء فى المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ سواء كان عقده مسجلا أو غير مسجل وسواء كان هو المكلف باسمه العقار أم لا . فالمالك الذى يقوم باخطار اللجنة أو الذى يتقدم اليها بأوراق ومستندات التقدير هو الواجب اخطاره بقرار التقدير . فاذا وجه الاخطار الى المكلف باسمه العقار أو البائع ، فإن هذا الاخطار لا يسرى فى حق المالك بالمعنى السابق تحديده . ولا يجرى فى حقه الميعاد المنصوص عليه فى المادة الخامسة من تاريخ تسلمه هو الاخطار وعلمه بالتقدير ( فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف ٣٨/١٥/٣٥ — ١١ فى أول يناير ١٩٦٦ ) .

( ١٣٤ ) ويلاحظ ما سيجىء فى نبذة ١٥٠ مكررا من أن المستأجر المحرر باسمه عقد الايجار يعتبر مستأجرا لنفسه ولن يقيمون معه منذ بدء الاجارة =



ويكون قرار اللجنة نافذا من وقت صدوره ولو طعن فيه أمام مجلس المراجعة ( المادة ٣/٥ من القانون ) •

والقيمة التى تصل اللجنة الى تحديدها على الوجه المتقدم يحتمل أن تكون مساوية للأجرة التى اتفق عليها المالك والمستأجر فى عقد الايجار أو أقل منها أو أكثر •

فان كانت مساوية انتهى الأمر واستمرت الأجرة بين الطرفين كما حددها العقد طوال مدته وبعد انقضائه ، سواء استمر المستأجر شاغلا العين بمقتضى الامتداد القانونى أم أخلاها وأجرت الى مستأجر آخر لأية مدة أخرى ، طالما لم يحدث تعديل فى القانون •

وان كانت القيمة التى حددتها اللجنة أقل من المتفق عليه فى العقد ، تعين خفض الأجرة العقدية الى القيمة التى عينتها اللجنة وذلك بأثر رجعى من وقت ابرام العقد ( المادة ٦/٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ ) ، أى أنه يجب أن يرد المالك للمستأجر الفرق عن مدة الايجار السابقة وأن يمتنع فى المستقبل عن اقتضاء أجرة أكثر

---

= لانه يعد نائبا عنهم فى ابرام الاجارة فيكونون هم مثله مستأجرين اصليين . فهل يلزم من ذلك أن يخطروا جميعا بقرار لجنة تقدير القيمة الايجارية وأن يكون لكل منهم حق الطعن فى هذا القرار ؟ قال البعض بالايجاب ( انظر فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ٦٤١ حصر لسنة ١٩٧٣ برقم ٣ فى ١/١/١٩٧٤ ) ، ولكننا نرجح العكس لان نيابة المستأجر عن المقيمين معه نيابة افترضها فقه الايجارات للحاجة الماسة اليها فى هذا المجال . وهى تستمر من وقت بدء الاجارة الى حين انقطاع العلاقة بين المستأجر والمؤجر وحينئذ تبرز العلاقة التى نشأت بمقتضى تلك النيابة بين المؤجر ومن كانوا يقيمون مع المستأجر منذ بدء الاجارة ، أما قبل ذلك فلا مناص من اعتبار المستأجر المحرر باسمه العقد نائبا عن المقيمين معه ليس فقط فى ابرام الاجارة بل أيضا فى وفاء الاجرة وفى اخطاره بقرار اللجنة وفى توجيه دعوى الاخلاء اليه الخ . فتسرى فى حق هؤلاء مواعيد الطعن من وقت اخطار ذلك المستأجر بقرار اللجنة . كما يسرى فى حقهم التكليف بوفاء الاجرة الموجه اليه ، وكذلك حكم الاخلاء الصادر ضده الخ . ( انظر ما سيجىء فى نبذة ١٦٩ مكررا عن اطراح محكمة النقض فكرة النيابة المفترضة ) .

مما عينته اللجنة ، ويعتبر قرار اللجنة سندا كافيا لتخفيض الأجرة مستقبلا ، فيتعين على المالك بمجرد صدور هذا القرار واعلانه به أن يخفض الأجرة الى الحد الذى قررته اللجنة ، والا استوجب العقوبة التى نصت عليها المادة ٧ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ، مع مراعاة أن القانون ١٣٦/١٩٨١ قد ألغى عقوبة الحبس فى هذا النوع من الجرائم التى تؤثمها قوانين ايجار الأماكن .

ولكن أيعتبر الأمر كذلك أيضا بالنسبة الى الفروق المتجمدة عن الماضى ؟ اذا قيل بالاجاب كان مؤدى ذلك أنه بمجرد صدور قرار اللجنة وعلان المالك به يستطيع كل من المستأجرين أن يقتضيه جميع الفروق المتجمدة دفعة واحدة ( وقد تبلغ مئات الجنيهات ) ، بحيث اذا لم يدفعها فورا أبلغت عنه النيابة العامة لرفع الدعوى العمومية ضده لمحاكمته وعقابه بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة السابعة المشار اليها .

ولا شك عندنا فى أن ارادة المشرع لم تتجه الى ذلك ، وأن ما قصده بالأثر الرجعى لقرار اللجنة هو فقط أن يعتبر هذا القرار أساسا لحساب الفروق المتجمدة عن الماضى ولوجوب ردها . أما طريقة اقتضاء هذه الفروق فلم ينص عليها فى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، بل يمكن القول أن المادة ٧ لا تشمل الامتناع عن رد هذه الفروق ، لأن نصها يقصر تطبيقها على من يخالف قرار تحديد الايجار وتوزيعه ، ولأن المالك يعتبر مخالفا هذا القرار اذا رفض أن يخفض الأجرة مستقبلا . أما اذا لم يرفض ذلك بل نفذ قرار التخفيض ابتداء من تاريخ صدوره ولكنه عجز أو امتنع عن رد الفروق المتجمدة ، فان ذلك لا يعتبر مخالفة لقرار التخفيض بل قعودا فقط عن أداء دين مدنى ثبت فى ذمته بمقتضى القرار المذكور ، فتسرى عليه أحكام القانون العام من حيث التنفيذ به بموجب سند قابل التنفيذ ومن حيث امكان المقاصة وسلطة القاضى فى منح نظرة الميسرة الخ .

فان كان المستأجر صاحب الحق في الفروق المتجمدة قد انتهت اجارته وترك العين المؤجرة ، حق له أن يحصل على حكم من المحكمة العادية بهذه الفروق (١٣٥) وأن ينفذ بها على أموال مدينه ( المالك ) بكافة الوسائل ، وبخاصة بتوقيع الحجز تحت يد المستأجرين الآخرين على ما يستحق في ذمتهم للمالك . غير أنه اذا كان في الزام المالك برد هذه الفروق كلها دفعة واحدة — وبخاصة اذا طالت المدة المستحقة عنها الفروق أشهرا عديدة — ارهاق شديد ، فيجوز للقاضي أن يأمر بتقسيت تلك الفروق على عدة آجال وفقا للمادة ٣٤٦/٢ مدنى اذا استدعت حالة المالك ذلك ولم يلحق المستأجر السابق من هذا التأجيل ضرر جسيم .

وكذلك الحال بالنسبة الى المستأجر صاحب الحق في الفروق المتجمدة الذى لايزال شاغلا العين المؤجرة . غير أن هذا المستأجر لأنه تنشأ في ذمته ديون بالأجرة المستقبلية في أول كل شهر يكون من حقه وفقا للمادة ٣٦٢ مدنى أن يتمسك بالمقاصة بين تلك الفروق وديون الأجرة الجديدة اذا كان القاضى لم يحكم برد الفروق فورا ومنح المالك نظرة الميسرة لأن الفقرة الثانية من المادة ٣٦٢ المذكورة تقضى بأن « لا يمنع المقاصة أن يتأخر ميعاد الوفاء لمهلة منحها القاضى أو تبرع بها الدائن » ، ومؤدى ذلك أن يستوفى المستأجر الفروق المستحقة له من كامل الأجرة المستحقة عليه لمدة قد تبلغ عدة شهور متوالية يمتنع على المالك في أثناءها تحصيل شئ من الأجرة . وقد يكون في ذلك ارهاق شديد له ، خصوصا بالنسبة الى المالك الذى لا مورد له يعيش منه سوى ذلك الايجار . وسيجىء أن القانون ١٩٦٩/٥٢ قد رفع مثل هذا الارهاق بالنسبة الى كل من المالك والمستأجر في حالتى تقدير القيمة الايجارية بالزيادة أو بالنقص عن المتفق عليه في العقد بأن نص في المادة ١٥ منه على أداء الفرق المتجمد مقسطا على أقساط شهرية لمدة

مساوية للمدة التي استحق عنها هذا الفرق (١٣٦) •

أما ان كان الحساب الذي قامت به اللجنة وفقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ قد أدى بها الى قيمة ايجارية أكثر من القيمة المتفق عليها في العقد ، فقد ثار التساؤل عما اذا كان يحق للجنة تحديد أجرة أزيد من الأجرة المتفق عليها وماذا يكون أثر هذا التحديد بالزيادة •

وعندى أنه مادام المشرع قد عين أسسا قانونية لحساب الأجرة وليس من بينها اتفاق انعاقدين أصلا ، فلا مناص للجنة من التزام هذه الأسس ومن الأخذ بنتيجتها مهما فاقت الأجرة الاتفاقية (١٣٧) • ومع أن اللجنة تملك في تطبيق هذه الأسس سلطة تقدير واسعة تسمح لها باعتماد التكاليف التي قدم المالك بيانها اذا كانت هذه التكاليف أقل مما تقدره هي ، فانها متى اعتمدت تقديرا معيناً للتكاليف التزمت به في حساب القيمة الايجارية وفقا للمادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتعين عليها أن تأخذ بنتيجة هذا الحساب ولو جاوزت الأجرة الاتفاقية •

وفي هذه الحالة لا تسرى زيادة القيمة الايجارية على المستأجر المتعاقد على أجرة أقل طوال مدة اجارته (١٣٧مكرر) باعتبار أن المالك ارتضى الأجرة الأقل (١٣٨) ، ما لم يكن قد تحفظ في عقد الايجار ونص على أن الأجرة المتفق عليها هي تحت النقص والزيادة حسب قرار لجنة

---

(١٣٦) انظر ما سيجيء في نبذة ١٣٥ •

(١٣٧) قرب في هذا المعنى السنهاوري ج ٦ ص ٩٩١ •

(١٣٧مكرر) نقض مدني ٢٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ •

(١٣٨) بشرط أن يكون رضاه بذلك غير مشوب بعيب يفسده كالغلط ولو كان غلطا في القانون ( في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ اجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق ) •



تقدير القيمة الايجارية (١٣٩) ، فحينئذ يجوز له رفع الأجرة الى الحد الذى قررتة اللجنة بأثر رجعى من تاريخ بدء الاجارة (١٤٠) • ويجوز أن يستفاد هذا التحفظ ضمنا من ظروف التعاقد كما لو كان الايجار أبرم قبل أن يتم تشطيب المبنى كله وملحقاته وزخرفته وكساء المدخل والمسالم بالرخام الخ •

وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر اذا استمر فى شغل العين المؤجرة أن يقسط الفرق المتجمد فى ذمته للمؤجر على عدد من الأشهر المتتالية والمماثلة للمدة التى استحق عنها ذلك الفرق • فاذا رغب فى اخلاء العين فى أى وقت قبل أن يكون قد وفى بذلك الفرق كله ، ألزم بأداء الباقى منه فورا قبل اخلاء العين المؤجرة (١٤١) •

فان لم يكن المؤجر قد أبدى مثل هذا التحفظ ، فانه يتقيد بالأجرة الاتفاقية طوال مدة العقد (١٤٢) ، ويجوز له بعد انقضاء مدة هذا العقد رفعها الى الحد الذى قررتة اللجنة سواء بالنسبة الى المستأجر نفسه أو الى أى مستأجر تال (١٤٣) •

---

(١٣٩) أو اذا كان قد ألزم فى العقد القيمة الايجارية التى قدرتها الجهة المشرفة على شئون التنظيم عند منحه ترخيص البناء كما يقضى بذلك القانون ١٩٦٩/٥٢ •

(١٤٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٦٣٤ سنة ٨٨ ق •

(١٤١) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٣١ عن الحكم الذى ورد فى هذا الشأن فى المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

(١٤٢) نعمان جمعة ص ١٣٩ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٢ مكرر •

(١٤٣) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٩١ ، وقرب العطار ص ١٦١ ، وانظر فى هذا المعنى طنطسا الابتدائية ( الدائرة السادسة برئاسة المستشار حنا حماية ) فى ٣٠ أبريل ١٩٦٩ فى القضية رقم ٨٦٩ سنة ١٩٦٨ كلى وقد جاء فيه أنه من المقرر طبقا للمادة ٢ من القانون ١٤٧/١٢١ أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر — ولو عند انتهاء المدة المتفق =

= عليها في العقد — ألا لحد الأسباب المنصوص عليها في هذه المادة. وبمقتضى هذا النص فإن الإيجار لا ينتهى بانتهاء مدته وإنما يمتد بحكم القانون ويترتب على ذلك أن المؤجر يكون له الحق في طلب زيادة الأجرة الى الحد الأقصى في مدة الامتداد إذا كانت الأجرة المتفق عليها بالعقد أقل من هذا الحد المسموح به ، سواء كان العقد محدد المدة من بادئ الأمر ، أم كان غير محدد لها وتحدد بعد ذلك بمواعيد دفع الأجرة طبقا للقانون ، وسواء كان التنبيه بالإخلاء ضروريا لانتهاء العقد أم كان غير ضروري ( وأشار الحكم الى الوسيط للسنيهوري ج ٦ مجلد ٢ ص ١٠٤٥ و ١٠٤٦ ) .

ثم جاء فيه عقب ذلك قوله « ومن المقرر في هذا الصدد أنه بعد أن تحدد لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الإيجارية تكون هذه القيمة هي الحد الأقصى للأجرة ، فلا يجوز للمالك أن يتقاضى أجرة تزيد على هذا الحد سواء أثناء مدة الإيجار الأصلية أو أثناء امتداد الإيجار بحكم القانون . وإذا خلت هذه الوحدة وأعيد تأجيرها لمستأجر جديد ، وجب التزام هذا الحد الأقصى للأجرة ، ويجوز للمالك في جميع الأحوال أن ينزل عن هذا الحد الأقصى للأجرة ، فيلتزم بما تم الاتفاق عليه من أجرة أقل من الحد الأقصى طوال مدة الإيجار الأصلية . فإذا انقضت هذه المدة وأمتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة الى الحد الأقصى . فإذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، والا كان عليه أن يخلي العين المؤجرة ( وأشار الحكم أيضا الى الوسيط للسنيهوري ج ٦ ص ٩٩١ ) ، إلا أن هذا الحكم الأخير وهو طلب زيادة الأجرة بعد انقضاء مدة العقد الأصلية قاصر على حالة امتداد العقد بحكم القانون . أما في حالة الامتداد الاتفاقى فلا يجوز للمؤجر ذلك .

« ولما كان الثابت من وقائع الدعوى أن العقد غير محدد المدة وأن المدعين لم يوجهوا أى تنبيه بالإخلاء الى المدعى عليهما وأن الإنذار الموجه منهم بتاريخ ١٩٦٨/١/٣٠ لم يتضمن سوى المطالبة بالأجرة على أساس ٥٧ جنيها و ٢٥٠ مليما دون التنبيه بالإخلاء ، الأمر الذى يترتب عليه بقاء العقد ممتدا . وهذا الامتداد يعد امتدادا اتفاقيا بين الطرفين طبقا لشروط العقد طالما لم يحصل تشبيه بالإخلاء . ويترتب على ذلك أن المدعين لا يستفيدون من حكم الامتداد القانونى فيما يتعلق بطلب زيادة الأجرة على النحو السالف الإشارة اليه ويكون استنادهم على هذا الأمر على غير أساس » .

وقد تأيد هذا الحكم في الاستئناف رقم ٢٩٩ سنة ٢٣ ق استئناف طنطا مدنى بتاريخ ١٣ مارس ١٩٧٤ برئاسة المستشار يونس على ثابت وقد جاء فيه أنه لما كان المستأنفان قد أقاما دعواهما بالاستئناف الى القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى حصل في ظله التعاقد وكان ذلك القانون على ما خلصت اليه المحكمة آنفا لا يمنحها حق رفع القيمة الإيجارية المتفق عليها حتى ان كانت الى الحد الذى حددته لجنة تقدير الإيجارات باعتباره الحد الأقصى في التقدير . ومن ثم =

وفي جميع الأحوال لا يكون قرار اللجنة نهائيا ، بل هو قابل للطعن فيه أمام مجلس المراجعة .

### ١٠٥ — الطعن في قرار اللجنة أمام مجلس المراجعة وأثره —

تنص المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أن « يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ . ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندس المنضمان ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس (١٤٤) .

== يكونان غير محقين في طلب زيادة القيمة الايجارية على هذا الاساس وبالتالي عدم الزام المستأنف ضدهما بتلك الفروق المطالب بها تبعا لذلك التعديل .

(١٤٤) وتنص الفقرة الرابعة من المادة الخامسة المذكورة على أن : « يشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الاتية ، أما نقدا أو بحوالة بريدية :

(أ) ١٠ ٪ من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الايجار السنوى فى حالة تظلمه من تقدير الايجار .

(ب) واحد فى المائة ١ ٪ من قيمة الايجار السنوى المتنازع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الايجار على الوحدات .

(ج) ١٠ ٪ من قيمة ايجار شهر واحد بحد أدنى جنيه فى حالة تظلم المستأجر .

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم ، على أنه فى حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا ، فلا برد شئ من التأمينات المذكورة وتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها الى خزانة المحافظة المختصة .

ويبين من ذلك أن هذا التأمين قد يبلغ عدة مئات أو عدة آلاف من =

وتنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يشكل في كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفي الحكومة أو من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه في ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشؤون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينييه كل منهما عنه لمدة سنتين ، وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين ... ولا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة .

ويخلص من هذين النصين أن مجالس مراجعة تحديد ايجار المبانى وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المختصة بنظر الطعون التى تقدم فى قرارات لجان تحديد ايجار المبانى المذكورة يتكون كل منها من تسعة أعضاء أحدهم قاض وله الرئاسة واثنان من المهندسين الموظفين وثلاثة من موظفي الحكومة أو موظفي المجلس البلدى وثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به .

ولا يجوز أن يجمع الشخص الواحد بين عضوية لجان التقدير وعضوية مجلس المراجعة ( المادة ١٥/٤ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ) ، وتفريعا على ذلك لا يجوز لمن اشترك فى لجنة التقدير فى تحديد ايجار مكان معين أن يشترك فى مجلس المراجعة عند نظر الطعن فى ذلك التحديد الأول الذى صدر من اللجنة باشتراكه فيها .

ويشترط لصحة انعقاد مجلس المراجعة حضور الرئيس وأربعة

---

= الجنيهات فى العمائر الكبيرة وقد جعل رده او مصادرته منوطا بفصل مجلس المراجعة فى التظلم .



أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان للمجلس طبقا للتشكيل المنصوص عليه في المادة الخامسة من القانون (١٤٥) ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين • وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس ( المادة ٥ من القانون ١٩٦٣/٤٦ المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ ) •

وتنص المادة ٢/٥ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أنه « يجب تقديم التظلم الى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة للمالك من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بنعلم الوصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ اخطاره على النحو السابق أو من تاريخ نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمستأجر الأول » •

---

(١٤٥) فإذا صدرت قرارات من مجلس المراجعة في جلسة لا تتوافر فيها شروط صحة انعقاده ، كانت تلك القرارات منعدمة وتعين على المحاكم ألا تعتد بها ، ووجب على ذوى الشأن استصدار قرارات جديدة من المجلس منعقدا انعقادا صحيحا .

انظر في ذلك فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والادارة المحلية وهيئة قناة السويس ملف رقم ١٢/٢٢/٣٨ منشورة في الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ هامش ص ٤٥٣ .

قرب أيضا القرار التفسيري رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ . وقضت محكمة النقض بأنه متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته فلا تكون له حجية أمام المحكمة المختصة ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية — إذا ما رفع اليها النزاع — أن تنظر فيه كأنه لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه ( نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق ) .

وقد أثار صدور القانون ١٩٦٥/٧ الذى سيجىء ذكره في نبذة ١.٦ وما بعدها والذى قضى بالاستغناء عن فصل مجلس المراجعة في التظلمات التى لم تزل معروضة عليه وقت صدور ذلك القانون اكتفاء بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، أثار هذا القانون مسألة رد التأمينات التى سبق تقديمها مع هذه التظلمات التى لم يفصل فيها والتي استغنى نهائيا عن الفصل فيها ، فأفتت إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف ١١/١٥/٣٨ بوجوب رد التأمينات المذكورة ، وقد نفذت المحافظات ذلك فعلا .

وبناء على ذلك يلزم تقديم التظلم من قبل المالك أو أى مستأجر شاغل لاحدى الوحدات بالمبنى وقت صدور القرار فى خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة اليه أو الى موطنه • والعبرة فى موطن المالك بالمبين فى اقراره المقدم للجنة وفى موطن المستأجر بالمبين فى عقد الايجار •

ولأن الغرض من تعيين بدء هذا الميعاد من تاريخ وصول اخطار اللجنة الى المالك أو الى موطنه أن يبدأ هذا الميعاد من وقت علم المالك الحقيقى أو المفترض بقرار اللجنة ، فإنه يبدأ أيضا من وقت ثبوت علم المالك بهذا القرار علما يقينيا من أى طريق آخر ، كما لو امتنع المستأجر عن سداد الايجار حتى يستتفد الفروق التى استحققت له عن المدة السابقة بموجب قرار اللجنة وثبت علم المالك بسبب امتناع المستأجر هذا (١٤٦) •

واذا كانت الوحدة السكنية لم يسبق شغلها قبل صدور قرار اللجنة ، فيجوز لأول مستأجر لها التظلم من ذلك القرار خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد ايجاره اذا ثبت علمه وقت نفاذ عقده بصور تقدير اللجنة ( المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) •

ومتى نازع أول مستأجر للوحدة فى تقدير الأجرة أمام مجلس المراجعة وأصدر المجلس قراره فى هذه المنازعة ، فإن هذا القرار يعتبر التحديد النهائى للقيمة الايجارية للوحدة المؤجرة اليه بقطع النظر عما يكون المجلس المذكور قد أصدره من قرارات سابقة فى منازعات مقدمة من نفس المالك أو من سائر مستأجرى العقار ذاته (١٤٧) •

---

(١٤٦) فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لحافظة القاهرة رقم ٩٣٩ حصر ١٩٦٩ بتاريخ ١٦/٧/١٩٦٨ •  
(١٤٧) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان =

وإذا كان أول مستأجر شغل الوحدة السكنية قد أخلاها قبل صدور قرار اللجنة ، فإنه قد تكون له مصلحة في الطعن في قرارها لتخفيض الأجرة عن مدة شغله العين واسترداد الفرق عن تلك المدة ، أفيجوز له بالرغم من اخلائه العين أن يطعن في قرار اللجنة ؟

الظاهر أنه لا يجوز له ذلك لأن القانون لم يثبت هذا الحق إلا للمالك والمستأجر ، ولأن المستأجر السابق قد زالت عنه صفة المستأجر للعين المؤجرة التي تخوله الطعن في تقدير اللجنة • ومما يؤيد ذلك أن المادة ٨ من القرار الوزاري رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ قضت بإبلاغ قرار اللجنة الى المالك والى المستأجرين الشاغلين للمبنى وقت صدور القرار ، ولم توجب إبلاغه الى المستأجرين السابقين مع أن المفروض وفقا للمادة الثانية من القرار الوزاري المذكور أن المالك أخطر عنهم في حينه وذكر أسماءهم وعناوينهم بحيث يكون من الميسور للجنة إبلاغهم قرارها لو أن المشرع قضى بذلك •

ولا يقدح في ذلك ما تقدم في نبذة ٥٣ بشأن الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من أن المستأجر السابق يجوز له طلب خفض الأجرة واسترداد الفرق حتى بعد انقضاء العلاقة التأجيرية بينه وبين المؤجر ، ذلك أن حق طلب خفض الأجرة وفقا للقوانين السابقة حق مقرر بصفة أصلية لمصلحة المستأجر الذي دفع أجرة تجاوز الحد الأقصى المسموح به قانونا ليسترد ما دفعه زيادة عما يجب ولأن استعمال هذا الحق لا يتطلب سوى تطبيق الخفض الذي قضى به القانون على أجرة الوحدة السكنية التي كان هذا المستأجر يشغلها • أما حق الطعن في تقدير اللجنة المنصوص عليها في القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه يخول صاحبه المناقشة في تقدير اللجنة لقيمة

الأرض ولتكاليف المبنى كله بجميع وحداته ، فلا يسمح به الا لمن تكون له مصلحة مستمرة تبرر تخويله حق مناقشة اللجنة ذاتها في هذه المسائل الهامة (١٤٨) .

ويكون تقديم التظلم بطريق الايداع في سكرتارية مجلس المراجعة مقابل ايصال أو بالبريد المسجل بعلم الوصول . وفي الحالة الثانية يعتبر التظلم مقدما من تاريخ تصديره من مكتب البريد ( المادة ٩/٢ من القرار الوزاري ) (١٤٩) .

ولأن التظلم يشكل خصومة بين المالك والمستأجرين ، فقد جرى العمل على أن يخطر المستأجرون بتظلم المالك وأن يخطر المالك بتظلم أي من المستأجرين وكذلك سائر المستأجرين (١٥٠) . ويكون قرار

---

(١٤٨) ويمكن ان يقال بالعكس من ذلك ان اطلاق القانون لفظ المستأجر يجعله شاملا كل مستأجر ولو كان قد أنقضت اجارته وترك العين المؤجرة ، وان سكوت المادة ٨ من القرار الوزاري عن ايجاب ابلاغ القرار الى المستأجر الذي ترك العين لا يفيد قصد حرمان هذا المستأجر من حق التظلم ، وانما هو راجع الى ان الغالب ان المستأجر السابق يكون عنوانه المبين في الأخطار المقدم الى اللجنة في المكان الذي كان يشغله في ذلك الوقت . فاذا ما تركه أصبح عنوانه الجديد مجهولا للجنة ، وان القرار الوزاري قد استعاض عن أخطار مثل هذا المستأجر بإجراءات النشر التي أوجبتها المادة ٨ منه ، وأنه لا داعي للمغايرة في معاملة المستأجر السابق في تطبيق أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وفي تطبيق القوانين السابقة .

(١٤٩) فاذا قدم التظلم بغير الطريقة المذكورة او بعد الميعاد المحدد لذلك قانونا ، تعين الحكم بعدم قبوله وأصبح قرار اللجنة حصينا من الالغاء أو التعديل ، ما لم يكن العيب الذي شابه ينحدر به الى درجة الانعدام ( المحكمة الادارية العليا ١٠ أبريل ١٩٧١ في القضية رقم ٨٧٩ سنة ١٢ ق ، مجلة العلوم الادارية السنة ١٤ ( ١٩٧٢ ) العدد الاول ص ١٨٦ و ١٨٧ ) .

(١٥٠) قضت المحكمة الادارية العليا بتاريخ ١٠ أبريل ١٩٧١ في القضية رقم ١٠٧٧ سنة ١٤ ق بأن ليس في القانون ما يوجب أخطار مالك العقار الذي لم يتظلم بأن تظلمه قد رفع من المستأجر أو بتاريخ جلسة مجلس المراجعة المحددة لنظر هذا التظلم . فلا يعتبر اغفال أخطاره بذلك اغفال اجراء جوهري يترتب عليه بطلان قرار مجلس المراجعة ، وهو حتى يفرض =



مجلس المراجعة اذا تعلق بالقيمة الايجارية للمبنى حجة على المالك والمستأجرين جميعا ، أما اذا كان المتظلم مقدما من بعض المستأجرين بشأن توزيع القيمة الايجارية على وحداتهم ، فلا داعى لاختار سائر المستأجرين به ولا يكون للقرار الذى يفصل فيه حجية الا بالنسبة للمالك والمستأجرين المتظلمين فقط دون سائر المستأجرين (١٥١) ، ما لم يكن تعديل القيمة الايجارية لوحدات المستأجرين المتظلمين يقتضى تعديل القيمة الايجارية لوحدات غير المتظلمين .

ولا يترتب على الطعن فى قرارات اللجان وقف تنفيذها ( المادة ٣/٥ من القانون ) . فاذا كانت اللجنة خفضت الأجرة ، فان خفض يسرى ، كما تقدم ، من وقت بدء تنفيذ عقد الايجار (١٥٢) ، ويجوز للمستأجر بالرغم من طعن المالك فى قرارها أن يطلب رد الفرق عن المدة الماضية كلها أو أن يستقطع من أجرتها عن الأشهر التالية على الوجه الذى تقدم دون انتظار لقرار مجلس المراجعة (١٥٣) .

وقد قصد المشرع بذلك مصلحة المستأجر من حيث تعجيل افادته من التخفيض . غير أن هذا الحكم سلاح ذو حدين ، اذ يحتمل أن مجلس المراجعة يلغى قرار خفض ويعيد الأجرة الى ما كانت وأن لا يتم ذلك الا بعد مضي عدة أشهر ، فتتراكم الفروق على المستأجر وقد يؤدى ذلك الى عجزه عن وفائها ، الأمر الذى يسوغ للمالك اخلاءه من العين لخلاله بوفاء الأجرة فضلا عن ملاحقته بالتنفيذ بالفروق المتجمدة .

---

= أنه يعيب قرار المجلس ، فانه لا ينحدر به الى درجة الانعدام (مجلة العلوم الادارية ١٤ سنة ١٩٧٢ العدد الاول ص ١٨٧ و ١٨٨) .

(١٥١) فى هذا المعنى اللجنة الاولى للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع — بجلسة ٢٩ أكتوبر ١٩٦٨ ، إدارة الفتوى والتشريع للإدارة المحلية بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٨ ملف ٢٨/٢٢/٢٨ — ١٠٧٥ وبتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٦٨ ملف ٢٩/٢٢/٣٨ — ١٠٩٤ .

(١٥٢ و ١٥٣) انظر نبذة ١٠٤ .

وقد تقدم أن المشرع عالج ذلك في المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ بإيجاب استيفاء كل من المؤجر والمستأجر الفروق المتجمدة له على عدة أقساط شهرية يقدر كل منها بمقدار الفرق عن شهر واحد وذلك في كل شهر من الشهور التالية حتى يستوفي تلك الفروق كلها .

ويصدر المجلس قراره في التظلم خلال شهرين من تاريخ تقديمه ( المادة ١١ من القرار الوزاري ) .

ويتضمن قراره الأسباب التي بنى عليها ، ويبلغ الى المتظلم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما ينشر في المكان المعد للإعلانات في مقر مجلس المراجعة وذلك لمدة شهرين من تاريخ صدوره ، ويكون لكل ذي صفة حق الاطلاع على قرار المجلس بعد أن تثبت الجهة الادارية المختصة من صفته ( المادة ١٢ فقرة ٢ و ٣ من القرار الوزاري ) .

ومتى صدر قرار مجلس المراجعة ، فإنه يحدد أجرة كل من الوحدات السكنية التي يشتمل عليها البناء بصفة نهائية (١٥٣مكرر) ، فلا يجوز لأي مستأجر جديد أن ينازع في الأجرة التي حددها قرار المجلس بمقولة انه لم يكن يشغل العين وقت صدور ذلك القرار وانه لم تتح له فرصة الطعن والمناقشة ( المادة ٧/٥ من القانون ) ، وكذلك لا يجوز لمن تنتقل اليه ملكية العقار بعد صدور قرار مجلس المراجعة أن ينازع في الأجرة التي حددها هذا المجلس أو أن يطلب زيادتها بمقولة انه لم يكن طرفا في اجراء تحديد القيمة الايجارية ، وذلك لأن تحديد القيمة الايجارية الذي يتم وفقا للقانون يلصق بالعين ذاتها بقطع النظر عن شخصية مالكيها أو مستأجرها . فيظل هذا التحديد نافذا مهما تغير بعدئذ شخص المستأجر أو شخص المؤجر ، ولذلك يوصف تحديد القيمة

الايجارية بأنه تحديد عيني وليس شخصيا ، أى أنه يرد على أجره العين بالنسبة الى الكافة (١٥٤) . ويحتج به على المالك الجديد للعقار الذى تلقى

(١٥٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق .

وقد أخذ بهذا المبدأ أيضا حكم استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٩ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ مايو ١٩٧٩ فى الاستئناف رقم ٢٨٢ سنة ٨٥ ق وان رفض تطبيقه على الدعوى التى صدر فيها لاختلاف العين محل النزاع عن العين التى سبق صدور حكم بتقدير اجرتها وقد جاء فيه قوله :

« ومن حيث انه عن الدفع المبدى من المستأنف بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، فان الدفع به يؤسسه على أن مبدأ عدم التخصيص خسم بحكمين نهائيين حائزين قوة الامر المقضى فيه فى الاستئناف رقمى ٤٢١ و ٧١٧ سنة ٨٥ ق ، ذلك أن المسألة الكلية الشاملة واحدة فى كل من الحكمين المشار اليهما وفى النزاع المطروح أخذا بمبدأ عينية الاجرة . وهذا الدفع بلا ريب واجد مجاله امام هذه المحكمة ( وهى محكمة احالة بعد النقض ) ولكنه دفع مردود بالقاعدة الاصولية التى تقضى بأن الاحكام المدنية لها حجية قاصرة على اطرافها وفيما تنازعوا فيه وفيما فصلت فيه المحكمة ، لما كان ذلك وكان الحكمان المحتج بقوتها صادرين فى خصومة لم يكن المستأنف عليه طرفا فيها ، وكان لا محل للاعتداد بما جرى عليه المعروف اصطلاحا بمبدأ عينية الاجرة لان ذينك الحكمين لم يكن محلها العين المؤجرة مثار النزاع القائم ، فان الاحتجاج بهما دعامة للدفع لا يغنى المستأنف فى شيء ، مما تخلص معه المحكمة الى رفض هذا الدفع .

ويبين من اسباب هذا الحكم انه سلم بما جرى عليه المعروف اصطلاحا بمبدأ عينية الاجرة ، وانما رفض تطبيقه لاختلاف العين مثار النزاع المطروح عليه عن العينين اللتين صدر فى شأنهما الحكمان السابقان . وفى ذلك قد غفا الحكم عما استند اليه المستأنف من أن ثمة مسألة كلية شاملة واحدة فى كل من الحكمين السابقين وفى النزاع المطروح ، تلك هى ان الاعيان الثلاثة المشار اليها — بما فيها عين النزاع القائم — هى ثلاث شقق فى عقار واحد تشترك جميعها فى خصائص معينة ، منها حق المستأجر فى ايواء سيارته فى الجراج العام المملوك للمؤجر والكائن بأسفل العمارة مع ما يتبع ذلك من حراسة السيارة وتنظيفها وادخالها واخراجها الخ . . . . وقد قرر الحكمان السابقان أن اقتران هذه المزايا بايجار الشقة والاتفاق على أجره شاملة لايجار الشقة ومقابل تلك المزايا ينأى بالاجرة عن التحديد القانونى وهما يعتبران قد فصلا بذلك فى مسألة كلية شاملة لايجار الشقق الثلاث الكائنة بعقار واحد والتى يحق لمستأجر كل منها ايواء سيارته بجراج العمارة ولعل الحكم لو التفت الى ذلك لتغير وجه الراى لديه .

وقد طعن فى هذا الحكم بالنقض فى الطعن رقم ١٤٦٨ سنة ٤٨ ق . =



المالك قبل صدور حكم تحديد الأجرة ضد المالك السابق ولو لم يكن المالك

== وقارن في شأن التسليم بمبدأ عينية الأجرة مع تقييده استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله :

وحيث أن الأحكام كالعقود لا تسري الا على أطرافها الممثلين فيها ، وحجيتها نسبية وقاصرة على أطرافها دون سواهم ، وتحديد الأجرة القانونية — وأن كان وفقا لقوانين ايجار الأماكن المتعاقبة يتعلق بالنظام العام بحيث لايجوز الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانونا — الا أن لكل ذى شأن التمسك بكل ما لديه من أدلة توصل الى تحديد ذلك الحد الأقصى وفقا للاستس التي تقررها القوانين المنطبقة على واقعة النزاع ، فلا يؤخذ أى منهم بتحديد تقرر في حكم لم يمثل فيه ، واذا كان الحكم الصادر في الدعوى رقم ٨٢٥ سنة ١٩٧١ قد صدر فيما بين محمد عبد الرحمن السحري والسيد الخفيف ولم يكن أى من أطراف النزاع الحالى ممثلا فيه ، فان حجة هذا الحكم تكون قاصرة على أطرافه ، فلا تتعدى تلك الحجة الى أطراف النزاع الحالى ، وبالتالي فلا يعتبر التحديد الوارد بذلك الحكم حجة تمنع المستأنفين من معاودة مناقشة الأجرة القانونية للعين المؤجرة والتدليل على أنها تزيد أو تقل عن الأجرة التي حددها الحكم السابق والذي لا يعدو أن يكون في هذا الخصوص قرينة تقبل اثبات العكس . ولا يغير هذا النظر والقول بعينية تحديد الأجرة وتعلقها بالعين والتزام ذوى الشأن بها — دون اعتبار لتغيير أطراف العلاقة الايجارية — ما ورد بنص المادة ١٢/٤ من ق ١٩٦٩/٥٢ من اعتبار الحكم الصادر بتحديد الأجرة ملزما للمالك والمستأجرين ولو لم يكن أى من الاخيرين قد مثل في الدعوى اذ هذا الحكم يعد حكما خاصا خرج به المشرع عن قاعدة نسبية الأحكام ، فلا يسرى الا على ما شرع له ، وهو الحكم الصادر في طعن على تقدير لجان التقدير المنشأة طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ .

وواضح من هذه العبارة الاخيرة ان الحكم قد سلم بمبدأ عينية الأجرة ، مع قصره على الأجرة التي تحددها المحكمة في الطعن على تقدير لجان تحديد الأجرة ، وانه لا يرى سحب ذلك على تحديد الأجرة القانونية في غير ذلك من الاحوال أى في الاحوال التي تحدد المحكمة الأجرة فيها بتطبيق القانون الواجب التطبيق عليها ، مع أن المحكمة واحدة في جميع الاحوال وهى أن الأجرة القانونية متى ثبتت بأى شكل ، فانها تلصق بالعين وتصبح هى الأجرة القانونية بالنسبة لكل من يتعامل بالتأجير أو الاستئجار في هذه العين ، فمن غير السائغ أن يأتى مستأجر جديد لعين معينة تحددت أجرتها القانونية بحكم صدر في مواجهة المستأجر السابق ، أن يأتى المستأجر الجديد بهد أن استقرت أجرة تلك العين بذلك الحكم عدة سنوات وأن يرفع دعوى جديدة يثير فيها البحث من جديد حول تحديد أجرة تلك العين .



الجديد قد مثل في دعوى تحديد الأجرة (١٥٥) • وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكم حديث لها بتاريخ ٢٧/٦/١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٤٧ ق قررت فيه أن مؤدى المادة ٥ من ق ٤٦/١٩٦٢ التى أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها ، فإذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التأجير أثناء استئجاره أو لـأى مستأجر لاحق — وبالتالي للمؤجر — العودة الى المنازعة فيه (١٥٥ مكرر) •

**١٠٥ مكرر — نهائية قرار مجلس المراجعة وعدم دستورية النص على عدم قابليته لأى طعن — والأصل أن قرار مجلس المراجعة وفق تشكيكه واختصاصه الأصليين في القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يعتبر قرارا قطعيا صادرا بصفة نهائية من جهة إدارية ذات اختصاص قضائى فلا يجوز الرجوع فيه ولا يخضع لموافقة أو اعتماد أية جهة رئيسية أخرى مهما علت ، بمعنى أن مجلس المراجعة — فى هذه الناحية من الاختصاص — لا يخضع للنظام الرئاسى الذى يعطى للرئيس سلطة**

---

(١٥٥) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٧٤ — ٤٤ وقد جاء فيه « اذ كان الحكم المطعون فيه اعتد بأجرة العين التى حددها الحكم الصادر فى الدعوى المرددة بين المستأجر والمالك السابق باعتبارها الاجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائى قبل المالك السابق دون الاجرة الاتفاقية الواردة بعقد الايجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الاجرة القانونية ، وكان الحكم على ما أفصح فى أسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر فى الدعوى آتفة الذكر حجية على الطاعن لانقال ملكية العين اليه قبل صدور حكم تحديد الاجرة دون أن يمثل فيها — ولم يقم قضاءه على هذا الاساس ، وانما اتخذ مما جاء به دليلا على الاجرة القانونية للعين ، فان ما ينمى به الطاعن فى هذا الصدد — من اعتداد بحكم تحديد الاجرة قبله — لا يصادف محلا من قضاء الحكم .

(١٥٥ مكرر) نقض مدنى ٢٧ يونيو ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٤٧ ق مـشار اليه فى الدناصورى وعكاز ط ٣ ص ٤٢٥ . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٣٧٥ سنة ٤٩ ق و ٢٧ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٩ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ ق .

تعديل وإلغاء القرارات الصادرة من الهيئة الدنيا (١٥٦) • ومن ثم فإنه لا سبيل للتظلم منه وإنما يكون الطعن فيه أمام محكمة القضاء الإداري وفقا للمادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ (١٥٧) الخاص بمجلس الدولة ، أى بسبب عدم الاختصاص أو وجود عيب في الشكل أو مخالفة للقوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها (١٥٨) •

وبعد أن عدل القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تشكيل مجلس المراجعة على الوجه الذى تقدم ، نص في المادة ٥ فقرة ٦ منه المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على أن يكون قرار المجلس نهائيا وغير قابل للطعن • وبدهى أن ذلك ينطبق على تقدير المجلس للأجرة وعلى الأسس الحسابية التى بنى عليها هذا التقدير (١٥٩) ، وإنما ذاك يفترض بطبيعة الحال أن تكون لجنة التقدير ومجلس المراجعة مختصين اختصاصا نوعيا بالحالة التى قدرا لها الأجرة ، أى أن تكون تلك الحالة مما تسرى عليه أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ • أما إذا قام النزاع على سريان هذا القانون عليها وبالتالي على اختصاص اللجنة والمجلس المذكورين ، فإن قرار المجلس في هذا الشأن لا يصح اعتباره غير قابل لأي طعن ، فيما يتعلق بموضوع الاختصاص (١٦٠) ، وذلك أسوة بأحكام محكمة الأيجارات فيما يتعلق

---

(١٥٦) محكمة القضاء الإداري ٢١ يونيه ١٩٦٠ مجموعة المحكمات المذكورة ١٤ — ٣٦٥ — ٢٠٦ ، وأيضا ٢٩ ديسمبر ١٩٥٩ المجموعة المذكورة ١٤ — ١٧٦ — ٩٩ ، أنظر أيضا مؤاد العطار في القضاء الإداري سنة ١٩٦٣ ص ١٢٧ و ص ٤٥٠ ، وفتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف رقم ١٢/٢٢/٣٨ المنشورة فيما تقدم في الهامش ١٤٥ •

(١٥٧) ويقابلها المادة ٨/١٠ من قانون مجلس الدولة الجديد رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ النشرة التشريعية ١٩٧٢ — ١٠ — ص ٢٣٨٧ •

(١٥٨ و ١٥٩) مصر الدائرة ٢٢ في ١٨ ديسمبر ١٩٦٨ في القضية ٥٦٦٤ سنة ١٩٦٧ •

(١٦٠) ذلك أن نهائية قرار مجلس المراجعة وحجيته بها فصل فيه =

## بمسائل الاختصاص .

وقد أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قراراً بتفسير تشريعى رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ بهذا المعنى نصت فى المادة الأولى منه على أن تكون قرارات مجالس المراجعة فى شأن تقدير القيمة الإيجارية هى وحدها غير القابلة للطعن . أما قرارات المجلس فى شأن خضوع المباني للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المشار إليه فإنه يجوز الطعن فيها أمام الجهات المختصة .

ومؤدى ذلك أن قرارات مجلس المراجعة أصبحت بموجب التعديل الذى أدخل على المادة ٥ فقرة ٦ من القانون ٤٦/١٩٦٢ بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ لا يجوز الطعن فيها — باعتبارها قرارات صادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائى للأسباب التى أجازت المادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة الطعن بها فى مثل هذه القرارات (١٦١) ، اللهم الا بسبب عدم اختصاص مجلس المراجعة فى

---

= مقصورتان على المسائل التى فصل فيها فى حدود اختصاصه ، شأنه فى ذلك شأن سائر الجهات الإدارية ذات الاختصاص القضائى ( السنهورى فى الوسيط ج ٢ ص ٦٤٩ وما بعدها ، استئناف مصر فى دوائرها المجتمعة فى ٣٠ أبريل ١٩٤٥ المجموعة ٢٦ ص ١٢٧ والأحكام الأخرى التى أشار إليها السنهورى ) ، فإذا كان اختصاص ذلك المجلس ذاته محل منازعة ، فإن قراره فيما يتعلق بالاختصاص لا تكون له — باعتباره صادراً من جهة إدارية ذات اختصاص قضائى غير عادى — أية حجية ، ولا يتمتع بعدم القابلية للطعن التى أسبغها نص القانون ٤٦/١٩٦٢ على قرارات المجلس المتعلقة بتحديد الأجرة وتوزيعها ، ولا يمنع من الطعن فيه فيما يتعلق بقضائى الاختصاص ويرفع هذا الطعن الى محكمة القضاء الإدارى باعتباره طعناً فى قرار نهائى صادر من جهة إدارية ذات اختصاص قضائى ( انظر فى هذا المعنى أيضاً فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان والمرافق والحكم المحلى وقناة السويس ملف ١٢/٢٢/٣٨ المشار إليها فيما تقدم فى هامش ١٤٥

(١٦١) وتقابلها المادة ١٠ من قانون مجلس الدولة الحالى رقم

الحالة التي يكون فيها المجلس قدر القيمة الايجارية لعين لا تخضع أصلا  
للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ •

وقد أدى ذلك الى تدمير كثير من المتقاضين والى رفعهم طعونا أمام  
محكمة القضاء الادارى ضد قرارات صادرة من مجالس المراجعة ،  
استنادا منهم الى المادة ١١ من قانون مجلس الدولة المسمى اليها ،  
وتمسكوا فى الاستناد الى هذه المادة بعدم دستورية نص المادة ٥ فقرة  
٦ من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ الذى جعل  
قرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأى طعن ، فأوقفت محكمة القضاء  
الادارى الفصل فى الدعوى حتى تقضى المحكمة العليا فى الدفع بعدم  
دستورية النص المذكور ، ورفع بعض المدعين دعواهم الى تلك المحكمة  
بعدم دستورية ذلك النص ، وقيدت هذه الدعوى برقم ٥ سنة ١ ق  
« عدم دستورية » وقضت فيها المحكمة العليا بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١  
بعدم دستورية النص المذكور فيما يقضى به من عدم جواز الطعن فى  
قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرارات لجنة  
التقدير (١٦٢) •

---

(١٦٢) ونشر حكمها فى الجريدة الرسمية العدد ٥١ ص ٧٧٨ بتاريخ  
٢٣ ديسمبر ١٩٧١ . وقد جاء فى أسبابه ما يلى :

« ومن حيث انه يبين من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم  
١٣٣/١٩٦٣ أن تشكيل مجلس المراجعة يغلب عليه العنصر الادارى وانه  
لا يتبع الاجراءات القضائية فى نظر التظلمات التى تعرض عليه ، ومن ثم  
فانه يعتبر هيئة ادارية ذات اختصاص قضائى ، وتكون قراراته قرارات  
ادارية تخضع للطعن بالالغاء أمام مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى ، وذلك  
طبقا لنص المادة ١١ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٥٥/  
١٩٥٩ ، يؤيد هذا النظر ما جاء بالملذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ،  
من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لا تحول دون التجاء صاحب الحق الى  
القضاء الادارى للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات ادارية .

« ومن حيث ان المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على ان التقاضى  
حق مصون ومكفول للناس كافة ، ولكل مواطن حق الالتجاء الى قاضيه  
الطبيعى . ويحظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار ادارى =



وقد ترتب على قضاء المحكمة العليا بعدم دستورية النص المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ وجوب العودة الى القواعد العامة فيما يتعلق بجواز الطعن في القرارات الصادرة من جهات ادارية ذات اختصاص قضائي أمام محكمة القضاء الاداري طبقا للمادة ١١ من القانون رقم ٥٥/١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة (والمادة ١٠ ثامنا من قانون مجلس الدولة الحالي رقم ٤٧/١٩٧٢) ، أى ليس فقط بسبب عدم الاختصاص بل أيضا لوجود عيب في الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ

---

== من رقابة القضاء == . وظاهر من هذا النص أن المشرع الدستوري لم يقف عند حد تقرير حق التقاضي للناس كافة ، كمبدأ دستوري أصيل ، بل جاوز ذلك إلى تقرير مبدأ حظر النص في القوانين على تحصين أى عمل أو قرار اداري ضد رقابة القضاء . وقد خص المشرع الدستوري هذا المبدأ بالذكر رغم أنه يدخل في عموم المبدأ الاول الذي يقرر حق التقاضي للناس كافة ، وذلك توكيدا للرقابة القضائية على القرارات الادارية ، وحسما لما ثار من خلاف في شأن عدم دستورية التشريعات التي تحظر الطعن في هذه القرارات . وقد ردد النص المشار اليه ما أقرته الدساتير السابقة ضمنا من كفالة حق التقاضي للأفراد ، وذلك حين خولتهم حقوقا لا تقوم ولا تؤتي ثمارها إلا بقيام هذا الحق باعتباره الوسيلة التي تكفل حمايتها والتمتع بها ورد العدوان عليها ، وأيضا حين نصت على أن المواطنين لدى القانون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات عامة ( المادة ٣١ من دستور سنة ١٩٥٠ والمادة ٧ من دستور سنة ١٩٥٨ والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٦٤ ) وهو ما نص عليه الدستور ائدائم في المادة ٤٠ منه . ولما كان حق التقاضي من الحقوق العامة التي كفلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها ، فإن حرمان طائفة معينة من هذا الحق — مع تحقق مناطه — وهو قيام المنازعة في حق من الحقوق ، ينطوي على اهدار مبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرموا من هذا الحق .

» ومن حيث انه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون ٤٦/١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ اذ تقضى بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل في التظلمات من قرارات لجان التقدير غير قابلة للطعن فيها أمام أية جهة ، وهي قرارات ادارية ، فانها تكون منطوية على مصادرة لحق ملاك ومستأجرى المباني الخاضعة لاحكام ذلك القانون في الطعن في تلك القرارات أو التقاضي بشأنها ، فضلا عن اهدارها لمبدأ المساواة بين المواطنين في الحقوق ، مما يخالف المادتين ٤٠ و ٦٨ من الدستور القائم ، وكذلك الدساتير السابقة — على النحو المتقدم بيانه — ومن ثم يتعين القضاء بعدم دستورية شطرها المذكور . »

في تطبيقها أو تأويلها ، وأصبح ذلك يسرى على جميع قرارات مجالس المراجعة السابقة على صدور هذا الحكم وانفتح أمامها طريق هذا الطعن لمدة ٦٠ يوما (١٦٣) من تاريخ نشر حكم المحكمة العليا الصادر في تاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ .

ويستثنى من ذلك — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت عند صدورها بحكم حاز قوة الأمر المقضى ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ، واعمالا لنص المادة ٣/٤٩ من القانون المذكور التي تقضى بأن : « ... يترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ... » (نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١١١٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « ولما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وتقييد فى قضائه بحكم المحكمة الادارية العليا الصادر فى الدعوى رقم ١٩٤ سنة ١٣ ق المقضى فيها بعدم جواز نظر الطعن فى قرار مجلس المراجعة الصادر بتاريخ ١٤ يوليه ١٩٧٤ بتحديد أجرة الأعيان موضوع النزاع ، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، ويكون النعى عليه بالتفاته عن التفرقة بين الدفع الشكلى والدفع الموضوعى غير منتج ولا جدوى منه » .

١٠٦ — حكم أجرة هذه الأماكن وفقا للقانون ١٩٦٥/٧ — رأى المشرع بعد ثلاث سنوات من تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ أن تقدير أجرة المباني المستحدثة واستقرارها ارتبطا بعمل لجان التقدير ومجالس المراجعة وأن هذا العمل قد سار ببطء شديد حتى أن عدد الحالات المتراكمة أمام اللجان فى محافظة القاهرة وحدها فى أوائل سنة ١٩٦٥

---

(١٦٣) الطعن يكون وفقا لقانون مجلس الدولة وفى الميعاد الذى حددته وهو ٦٠ يوما .

أربى على ٢٥٠٠٠ حالة ، مضى على بعضها أكثر من سنتين ، ظل المستأجرون العديدون خلالها يدفعون الأجر المرتفعة التي غالى المؤجرون في فرضها عليهم ، وأن الحاجة أصبحت ماسة الى علاج سريع ينهى تلك الحالات في أقرب وقت حتى يرفع عن المستأجرين عبء الأجر المغالى فيها الذى أبهظ عواتقهم طوال تلك المدة ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٧ ونص في المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، وجعل لهذا التخفيض أثرا رجعيا من بدء تنفيذ عقد الايجار . أما الأماكن التي تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا عند صدور هذا القانون ، فقد جعل المشرع الخيار في أجرتها للمستأجر بين ذلك التقدير النهائى وبين تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، على ألا يعمل بهذا الخيار الا من أول مارس ١٩٦٥ .

يبين من ذلك أن نص المادة الثانية المشار اليه من القانون ١٩٦٥/٧ يعالج حالة المباني الخاضعة لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ دون غيرها ، أما المباني التي خضعت قبل ذلك لأحد القوانين السابقة ( ١٩٥٢/١٩٩ أو ١٩٥٨/٥٥ أو ١٩٦١/١٦٨ ) ، فقد واجهها المشرع في المادة الأولى من هذا القانون بحل مغاير تقدمت الاشارة اليه في مواضعه .

وفيما يتعلق بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ نظر المشرع الى الفرض الغالب وهو الذى يكون فيه عقد الايجار قد اشتمل على تحديد أجرة اتفاقية عينها العاقدان بارادتيهما الحرة طبقا لقانون العرض والطلب ودون تقيد بأى قيد مما يفرضه القانون على ارادة العاقدين في شأن تحديد الأجرة ، وذلك بدليل أن الحكم الذى استحدثه بهذا النص قد استعاض فيه عن تقدير اللجان للأجرة بتقدير حكى يقوم على أساس الأجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بنسبة ٣٥٪ بحيث اذا لم توجد أجرة حرة متعاقد عليها لا يمكن اعمال هذا الحكم لانعدام الأساس الذى

يقوم عليه ويصبح لا مناص من انتظار تقدير اللجان (١٦٣ مكرر) • أما الحالات التى يكون فيها أجرة متعاقد عليها بارادة المتعاقدين الحرة ، فاما أن يكون تم فى شأنها تقدير الأجرة بواسطة اللجان المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٢/٤٦ تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ، واما أن لا يكون •

#### ١٠٧ — ( ١ ) الحالات التى لم يتم فى شأنها تقدير نهائى للأجرة —

ويبين من أسباب تدخل المشرع بهذا الحكم أن الداعى اليه هو علاج بطء عمل اللجان ، فكان طبيعيا أن يبدأ بالأحوال التى كان لهذا العيب أثر فيها ، وهى الحالات التى مازالت قائمة فى ذلك التاريخ سواء أمام لجان التقدير أو أمام مجالس المراجعة (١٦٤) بحيث لا يكون صدر فى شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن (١٦٥) وتكون فيها أجرة متعاقد عليها

---

(١٦٣ مكرر) وألغى القانون اختصاص لجان تقدير الاجرة بالنسبة الى الاماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ فبراير ١٩٦٥ متى اخطر عنها أو شغلت فعلا قبل هذا التاريخ ( نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٠ سنة ٥٠ ق ) .

(١٦٤) والعبرة فى ذلك بكل وحدة على حدة بقطع النظر عن مركز الوحدات الأخرى بالمبنى ذاته ، فإذا طعن المالك فى تقدير ايجار الدور الأرضى فقط دون الأدوار التى تعلوه ، أصبحت قرارات تقدير الأدوار العليا نهائية ولم يسر القانون ١٩٦٥/٧ الا على الدور الأرضى وحده ، ولو كان المالك قد سدد تأمين الطعن عن العقار كله ( فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٢٠٨ حصر سنة ١٩٦٧ ) .

(١٦٥) ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا بالنسبة الى من قبله من ذوى الشأن فى الطعن فيه ، سواء بعدم الطعن فيه فى الميعاد القانونى أو بالنزول عن طعنه بعد تقديمه ، ولا يعتبر نزولا عن الطعن تنفيذ قرار اللجنة والمحاسبة على أساسه ولو دون تحفظ فيما يتعلق بالطعن ، لان القرار المذكور واجب النفاذ بحكم القانون بالرغم من الطعن عليه ، فلا يعتبر تنفيذه قبولا له ولا يتضمن نزولا عن الطعن ( فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٠٥٦ سنة ٨٨ ق ) .

ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا أيضا ولو رفع عنه طعن الى مجلس المراجعة لم يفصل فيه قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ طالما أن الطعن المذكور لم تتوافر =



بارادة الطرفين الحرة قبل صدور تقدير اللجنة (١٦٦) ، وهي أجرة تداخلها شبهة المغالاة (١٦٦ مكرر) ، فنص المشرع على أن يكون تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس تلك الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪/٣٥. ويقوم هذا التحديد الحكمي مقام تقدير اللجان ويكون له أثر رجعي من وقت التعاقد (١٦٧) ، مما مفاده — كما تقول محكمة النقض — أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التي أدركها

---

= فيه الشروط التي يتطلبها القانون لقبول الطعن شكلا ، كما لو رفع بعد ميعاد الستين يوما ، وقد ذهبت إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان الى انه يجب في هذه الحالة أن يصدر مجلس المراجعة قراره بعدم قبول الطعن شكلا غير أن محكمة النقض قررت في حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعنين رقمي ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ أن المحاكم هي التي تختص بالفصل فيما إذا كان التظلم الى مجلس المراجعة مقبولا من الناحية الشكلية عند صدور القانون رقم ١٩٦٥/٧ أو غير مقبول بحيث يعتبر قرار اللجنة نهائيا ، ولا يختص مجلس المراجعة بذلك .

(١٦٦) نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٤٥ ق ولا يجوز في حالة عدم اتفاق الطرفين على أجرة معينة بارادتهما الحرة ، الاستعاضة عن ذلك بأجرة المثل ، لأن القانون عول على الأجرة التي اتفق عليها الطرفان فعلا والتي افترض فيها المغالاة ، ولم يحل الى أجرة المثل ، فضلا عن أنه مادام حكم القانون قام على أساس شبهة المغالاة في الأجرة المتعاقد عليها ، فإنه لا محل للبحث عن أجرة مثل تداخلها شبهة مغالاة بنفس الدرجة التي افترضها المشرع .

(١٦٦ مكرر) أما إذا انتفت شبهة المغالاة في الأجرة التعاقدية ، كما في حالة تحديد الأجرة التعاقدية وفقا للقرار الجمهوري رقم ١٠٤/١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهوري رقم ٩٥/١٩٥٨ الخاص بتقدير أجرة المباني التي تنشأ لدور التعليم ، فإن هذه الأجرة لا تخضع للتخفيض الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ (نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٥/٣٢٣ ق ، وأيضا نقض مدني ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠٢٠ — ١٧٤ ، و ٢٤ أبريل ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٦٦٢ — ١١٦) .

(١٦٧) وترتب على ذلك الاستغناء عن فصل مجالس المراجعة في التظلمات التي كانت معروضة عليها وقت صدور القانون ووجوب رد التأمينات التي كانت مقدمة مع هذه التظلمات الى أصحابها ، لأن ردها أو عدمه كان منوطا بفصل هذه المجالس في التظلمات وقد امتنع هذا الفصل ، فزال مسوغ مصادرة التأمين ( أنظر ما تقدم في نبذة ١٠٥ ) .

القانون رقم ١٩٦٥/٧ تضحى غير ذات موضوع وعديمة الأثر ، فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكز القانونية بينهما ، وبالتالي فلا يسوغ القول بإمكان الطعن عليها أو التظلم منها بأى سبيل (١٦٨) • على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرفي النزاع في اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل في جميع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمنازعة في صحة افعال أحكام القانون ١٩٦٥/٧ وفي مدى انطباقه على عين النزاع (١٦٩) •

ويترتب على اعتبار هذا التقدير الحكمي قائما مقام التقدير النهائي للجان المنصوص عليها في القانون ١٩٦٢/٤٦ أنه يسرى مثل التقدير النهائي للجان بأثر رجعي من وقت التعاقد ( ١٦٩ مكرر) ويعتبر شاملا ما نص عليه هذا القانون من صافي ريع بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني زائدا ٣٪ من قيمة المباني نظير الاستهلاك والمصروفات والادارة ، فلا يصح أن يتقاضى المؤجر من المستأجر أية مبالغ أخرى فوق الـ ٦٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها ولو كان ذلك بمقولة أنه انما يتقاضى الزيادة في مقابل أجرة البواب أو انارة المدخل أو السلم لأن ذلك كله يدخل في القيمة الايجارية التي تحددها اللجان وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالي يعتبر داخلا في التقدير الحكمي الذي فرضه القانون ١٩٦٥/٧ ، فلا يجوز للمالك أن يتقاضى أى مبلغ في مقابله فوق القيمة التي تتحدد

---

(١٦٨) انظر استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ أيجارات بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٨٣ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن ثبوت تأجير العين قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ بأجرة تعاقدية خفضت ٣٥٪ بجعل العين غير خاضعة لتقدير اللجان •

(١٦٩) نقض مدني ٢١ ديسمبر ١٩٧٥ في الطعن رقم ٢٥٢ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٧٧٥ — ٣٣٠ ، وأيضا نقض مدني ١٨ يناير ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٥٠ — ٩ ، و ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ •

(١٦٩ مكرر) نقض مدني ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق •

بذلك التقدير الحكمى المشار اليه ، لأنه أن فعل ، فانما بتقاضى ما يستحقه فى مقابل تلك البنود مرتين ، احدهما فى ضمن القيمة الايجارية التى تحدت بذلك التقدير الحكمى والثانية بالزيادة الاضافية التى تقاضاها فوق تلك القيمة ، وهذا لا يجوز بل يقع تحت طائلة الجزاءات المقررة لتقاضى أجرة تجاوز الأجرة القانونية (١٧٠) .

ومفهوم بداهة أنه يشترط فى الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ أن يكون تم الاتفاق عليها قبل صدور قرار لجنة التقدير (١٧١) ، لأن هذا القرار يصبح منذ صدوره واجب التطبيق بأثر رجعى ولا يجوز التأجير بأكثر من القيمة التى حددها . فإذا روعيت هذه القيمة فى التأجير اللاحق لقرار اللجنة انتفت عن الاتفاق التالى لهذا القرار شبهة المغالاة بل انتفت عن الأجرة التى تم الاتفاق عليها صفة الأجرة التعاقدية الحرة ولم يجز اتخاذها أساسا للتقدير الحكمى الذى يقوم مقام تقدير اللجان الفعلى النهائى . وإذا لم تراعى هذه القيمة فى التأجير اللاحق لقرار اللجنة كان الاتفاق على الأجرة الزائدة مخالفا لقاعدة متعلقة بالنظام العام ، وبالتالى باطلا ولا يصح اتخاذه أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون . فإذا كان المالك يشغل العين بنفسه وقت صدور قرار لجنة التقدير ثم أجرها بعد ذلك بأجرة تجاوز تقدير اللجنة ، فلا ينطبق على هذه الأجرة حكم القانون ١٩٦٥/٧ القاضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ لأن الاتفاق عليها لاحق لتقدير اللجنة ، وليس مؤدى ذلك أن يلتزم المستأجر بهذه الأجرة نهائيا ، بل يكون له باعتباره أنه مستأجر للعين

---

(١٧٠) غير أنه يلاحظ هنا ما قضى به القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ من إلزام المستأجر بنصيب من أجر الحارس ومن تكاليف الصيانة بما فيها صيانة المصعد ( المادة ٩ ) .

(١٧١) فى هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قنافة السويس ملف ٢٢/١٥/٣٨ .

حق الطعن في قرار اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وفقا للمادة ٦ من القانون ٤٦/١٩٦٢ ( وتقابلها المادة ٢١ من القانون الحالي ٤٩/١٩٧٧ ) ، وذلك سواء كانت اجارته التالية لصدور قرار اللجنة سابقة لتاريخ بدء العمل بالقانون ٧/١٩٦٥ أو لاحقة له ، اذ لا أثر عليه لصدور هذا القانون أصلا .

ويلاحظ أن المقصود بالأجرة المتعاقد عليها في خصوص تطبيق هذا القانون الأجرة التي تم التعاقد عليها حقيقة (١٧٢) منذ بدء الاجارة (١٧٣) دون تقييد بأي قيد قانوني (١٧٣ مكرر) وبغير مراعاة لأي

---

(٢٧٢) فاذا ثبت أن الاجرة المتعاقد عليها عند بدء الاجارة كانت اجرة سورية وأن حقيقة الاجرة اقل من ذلك ، كانت العبرة بالاجرة الحقيقية دون الاجرة السورية ( استئناف القاهرة — الدائرة ١٥ — ٣٠ مايو ١٩٧١ في الاستئناف رقم ٢٢٦٢ سنة ٨٧ ق ، وأيضا نقض مدني ٣١ يناير ١٩٧٤ في الطعن رقم ١١٢ سنة ٣٨ ق مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٢٥٩ — ٤٥ وقد جاء فيه أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها في هذا الصدد هي تلك الاجور الحقيقية التي تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون الاجور السورية ، فاذا ثبت أن الاجور الواردة بعقد الايجار سورية ، وأن الاجور الحقيقية هي المؤداة فعلا من المستأجرين ، فان هذه الاجور الاخيرة هي التي يجب التعويل عليها عند إجراء التخفيض .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدني ٢٥ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٧٠٧ — ١١٣ ، وأيضا ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ ، و ١٢ يناير ١٩٧٧ في الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق .

(١٧٣) أو التي تم التراضي عليها في اثناء الاجارة كان يكون المالك قد ارتضى بارادته الحرة ودون أن يكون ملزما بأي قانون ، تخفيض الاجرة المتعاقد عليها أصلا ، فان هذا التخفيض الارادي يعتبر تعاقدًا جديدًا بين المالك والمستأجر ، وتعتبر الاجرة المخفضة المعمول بها وقت بدء العمل بالقانون ٧/١٩٦٥ هي الاجرة المتعاقد عليها التي تتخذ أساسا للتخفيض الذي قضى به هذا القانون .

فاذا لم يوجد ما يثبت التراضي على هذا التخفيض صراحة ، بل وجدت فقط ايصالات من المالك بالاجرة المتعاقد عليها أصلا عن بضعة أشهر وايصالات عن أشهر تالية بأجرة أقل من الاولى ، فان ذلك وان لم يعتبر دليلا مباشرا على حصول الاتفاق على تخفيض الاجرة يعتبر قرينة قضائية على ذلك يجوز =



تخفيض يقضى به أى قانون من قوانين التخفيض المختلفة (١٧٤) ولا حتى القانون ١٦٩/١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية ووجوب خفض الأجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء • فإذا تم الاتفاق على أجرة حرة ثم خفضت بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء ، فتكون الأجرة الأصلية المتعاقد عليها بقطع النظر عن هذا التخفيض هى الأساس الذى يتخذ للتقدير الحكمى الذى فرضه المشرع من طريق خفض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (١٧٥) • ولا يجوز العدول عن الأجرة الواردة فى العقد بحجة أنها أجرة صورية ، دون بيان دليل المصورية ، والا اعتبر

---

= للقاضى أن يأخذ بها ما لم يقدم المؤجر دليلا على عكسها ( فى هذا المعنى فتوى إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الإسكان ... ملف ٤٣/١٥/٣٨ ) .

(١٧٣ مكرر) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٤٥ ق مجلة القضاة عدد يناير أبريل سنة ١٩٨١ وقد جاء فيه أنه متى ثبت أن الأجرة التعاقدية قد تحددت وفقا للقرار الجمهورى رقم ١٠٤ سنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٩٥ سنة ١٩٥٨ الخاص بتحديد أجرة دور التعليم فإن الشارع يكون هو الذى حدد تلك الأجرة الواردة فى العقد جبرا على إرادة العاقدين فلا تخضع لمطلق إرادتهما الحرة ، وبالتالي لا يصح أن تتخذ أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ فى مادته الثانية . وهو منشور أيضا فى المحاماة ٦٣ — ٣ — ١ .

(١٧٤) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٨ سنة ٤٩ ق و ٣٠ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦٦٣ سنة ٤٩ ق و ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ .

(١٧٥) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ وقد قرر أن « الأجرة المتعاقدة عليها التى تتخذ أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الأجرة الأصلية التى تم الاتفاق عليها فى العقد منذ بدء الأجرة وقبل أى تخفيض يكون قد أجرى عليها ، سواء كان هذا التخفيض طبقا لقوانين تخفيض الأجرة أو طبقا للقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٤ أبريل ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٦٦٢ — ١١٦ ، نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧٤ فى الطعن رقم ١٦٠ سنة ٣٩ ق . نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥١ — ١٤٧ ، وأيضا ٢٠ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٦ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠٢ — ١٧٤ ، وأيضا ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق .

الحكم قاصرا متعينا. نقضه (١٧٦) .

ويستقل قاضى الموضوع باستخلاص الأجرة التعاقدية الحقيقية دون معقب عليه متى كان استخلاصه سائغا (١٧٧)، ولا يجوز اثاره المنازعة فى حقيقة الأجرة لأول مرة أمام محكمة النقض (١٧٨) .

وكذلك بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم تشغل أو تؤجر لأول مرة الا بعد ذلك التاريخ ، فهى قد خضعت أولا للقانون ١٩٦١/١٦٨ فتحددت أجرتها على أساس أجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ثم لما صدر القانون ١٩٦٢/٤٦ أخضعها لسلطانه وأبطل خضوعها للقانون ١٩٦٨/١٦٨ ، فخضعت أجرتها لتقدير اللجان وفقا لأحكام القانون ١٩٦١/٤٦ ، وأصبح تخفيضها بنسبة ٢٠٪ وفقا للقانون ١٩٦١/١٦٨ لاغيا ، فإذا أدركها القانون ١٩٦٥/٧ قبل أن يصبح تقدير اللجان لأجرتها نهائيا سرى عليها حكمه وتحددت أجرتها على أساس الأجرة المتعاقد عليها الأصلية مخفضة بنسبة ٣٥٪ ، وذلك سواء ذكرت فى العقد تلك الأجرة الأصلية ثم تخفيضها ، أم ذكرت فيه الأجرة المخفضة طبقا للقانون ١٩٦١/١٦٨ مع بيان حصول تخفيضها طبقا لذلك القانون ، اذ يتعين فى كلتا الحالتين التعويل على الأجرة المتعاقد عليها الأصلية أى السابقة على اجراء ذلك التخفيض (١٧٩) . وقد استقر قضاء محكمة

---

(١٧٦) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ .

(١٧٧) نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٠٧ — ١١٣ .

(١٧٨) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٧٢ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٨١٥ — ١٥٧ .

(١٧٩) انظر أحكام المحاكم الجزئية والابتدائية والاستئنائية وراى =

النقض على ذلك. (١٨٠) .

وكذلك أيضا بالنسبة الى أجرة الأماكن التي عينت في عقد الايجار قبل تقدير اللجنة اياها ولكن روعى فيها مطابقتها للقيمة الايجارية التي قدرتها اللجنة لوحدات أخرى مماثلة لها في المبنى ذاته ، فانها لا تعتبر أجرة تعاقدية حرة يصح أن تتخذ أساسا للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ بنسبة ٣٥٪ لأنها ليست أجرة تعاقدية حرة تحددت وفقا لقانون العرض والطلب ، وانما هي أجرة تقيد المتعاقدان في تحديدها بالأسس التي فرضها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فلا يجوز اتخاذها أساسا للتخفيض المذكور (١٨١) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض صراحة في حكمها الصادر في ٢٠ أبريل سنة ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩١ سنة ٤٣ ق (١٨٢) .

ويدخل في الأجرة المتعاقد عليها التي تتخذ أساسا في تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ كل ما التزم المستأجر في عقد الايجار بأدائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويشمل ذلك الأجرة وملحقاتها من أجر البواب وثمان استهلاك التيار الكهربائي اللازم لانارة المدخل العام والسلم وتشغيل المصعد الخ ، فتضاف هذه الملحقات — بعد تقويمها

---

= ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق المشار اليها في الطبعة السابعة ويضاف اليها استئناف القاهرة الدائرة ١٥ يجارات بتاريخ ١٢ ابريل ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ١٥٤٤ سنة ٩٢ ق .

(١٨٠) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكام.النقض ٢٥ — ١٠٧ — ١١٣ .

(١٨١) في هذا المعنى توفيق العطار في تعليق له على حكم استئناف اسيوط الصادر في ٦ مايو ١٩٧٣ في الاستئناف رقم ١١٧ سنة ٤٧ في منشور بمجلة ادارة قضايا الحكومة س ١٨ عدد ٣ ص ٧٦٣ وكان الحكم المذكور قاضيا بعكس ذلك خلافا للحكم المستأنف الذي أخذ بالرأى الوارد في المتن اعلاه .

(١٨٢) مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٢٠ — ١٧٤ .

بالنقد ان لم تكن مقومة — الى الأجرة الأصلية المسماة في العقد ليتكون من مجموعها « الأجرة المتعاقد عليها » التي تتخذ أساسا للتقدير الحكمي الذي قضى به القانون والذي يتوصل اليه بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (١٨٣) •

وليس في ذلك ما يتعارض مع القرار التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ والقاضي في مادته الأولى بأن « يدخل في مصروفات الإدارة المحسوبة ضمن القيمة الايجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له ، ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها في عقد الايجار » (١٨٤) ، ذلك أن هذا القرار قد قصدت به — كما هو واضح من صريح عبارته — القيمة الايجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير والتي تشمل ٣٪ من تكاليف المبنى مقابل مصروفات الادارة والصيانة ، وهو اذا كان يسرى أيضا على القيمة الايجارية الحكمية التي أحلتها المادة ٣ من القانون ٧/١٩٦٥ محل تلك القيمة الايجارية التي كان يجب أن تقدرها اللجان وفقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ ، لا شأن له مطلقا « بالأجرة المتعاقد عليها » التي أوجبت هذه المادة ذاتها اتخاذها أساسا لحساب القيمة الايجارية الحكمية المذكورة ، ذلك أن القرار التفسيري المشار اليه انما قصد به منع المؤجر من تحصيل نفقات انارة وحراسة الخ • فوق « القيمة الايجارية » التي

---

(١٨٣) في هذا المعنى نقض مدني ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وقد قرر أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون ٧/١٩٦٥ تحسب على أساس شمول الأجرة التعاقدية كل ما ألزم المستأجر بأدائه بما فيه مقابل الخدمات التعاقدية ، فيخضع مجموعها للتخفيض الوارد في القانون •

(١٨٤) يلاحظ هنا أيضا ما قضت به المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦/



حددتها اللجنة والتي تشمل مقابلا لنفقات الادارة والصيانة • فاذا طبق القرار التفسيري المشار اليه على الأماكن التي خضعت للمادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ فلا يكون من شأن هذا التطبيق الا منع المؤجر من تحصيل نفقات انارة وحراسة الخ • فوق القيمة الايجارية المحسوبة بواقع ٦٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها شاملة جميع ملحقاتها •

ويكون استخلاص الأجرة المتعاقد عليها من اختصاص المحاكم لا من اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية المنشأة بالقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ (١٨٥) •

ويستقل قاضى الموضوع باستخلاص الأجرة الحقيقية دون معقب عليه متى كان استخلاصه سائغا (١٨٦) ، ولا يجوز استخلاص الأجرة المتعاقد عليها عند عدم ثبوتها مباشرة بالقياس على أجرة عين مماثلة ولو فى العقار ذاته (١٨٧) •

ومتى ثبتت الأجرة المتعاقد عليها حقيقة ، وجب إتخاذها أساسا للأجرة القانونية بتخفيضها بنسبة ٣٥٪ بقطع النظر عن مطابقتها لأجرة المثل أو عدمها (١٨٨) ، ولو كان ذلك المثل شقة أخرى مماثلة فى المبنى ذاته لأن الأجرة التعاقدية قد تختلف من شقة الى أخرى ، وقد اتخذ المشرع من الأجرة التعاقدية لكل وحدة على حدة أساسا يجرى عليه التخفيض المذكور دون نظر الى ما قد يكون بين الوحدات من

- 
- (١٨٥) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ •
- (١٨٦) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٧٠٧ — ١١٣ •
- (١٨٧) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٤٢٢ — ٨١ ، وأيضا نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ •
- (١٨٨) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٢٥٩ — ٤٥ •

تمائل (١٨٩) .

وتقوم الأجرة المخفضة بالنسبة المذكورة مقام القيمة الايجارية التي ناط القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ باللجان التي أنشأها تقديرها ، فتضاف اليها قيمة الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ (١٩٠) وتسرى بأثر رجعى من وقت التعاقد (١٩١) ، وينتهى بذلك عمل تلك اللجان اعتبارا من ١٩٦٥/٢/٢٢ تاريخ نشر القانون رقم ١٩٦٥/٧ (١٩٢) .

١٠٨ — ( ب ) الحالات التي تم في شأنها تقدير نهائى للقيمة الايجارية قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ — بمعد أن عالج المشرع في القانون ١٩٦٥/٧ المشكلة الرئيسية التي كانت أمامه والنتيجة من بطل عمل اللجان ، نظر الى الحالات التي لم يشملها هذا العلاج ولكنها قريبة الشبه بالحالات التي شملها بحيث ان المغايرة في الحكم بينها وبين تلك التي شملها العلاج المشار اليه يوجد مفارقات غريبة لا يصح السكوت عليها وينبغي علاجها . هي أيضا ، تلك هي الحالات التي تكون فيها القيمة الايجارية قد تم تقديرها تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه عند صدور القانون ١٩٦٥/٧ . وقد رأى المشرع أن هذه الحالات وان لم ترد عليها الشكوى من بطل عمل اللجان ، تلك الشكوى التي اقتضت الاستعاضة عن تقدير اللجان بالالتجاء الى التقدير الحكمى من طريق تخفيض

---

(١٨٩) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ ، وأيضا ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٤٢٢ — ٨١ .

(١٩٠) نقض مدنى ٦ أبريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٩٤٨ — ١٦١ .

(١٩١) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٦٠ سنة ٤٠ ق ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٤٧ سنة ٤٥ ق .

(١٩٢) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ١٩٤ — ٣٥ .

الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، الا أنها حالات يمكن أن توجد في مبنى واحد الى جانب حالات لم يتم فيها التقدير النهائي قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ ، فانطبق عليها هذا القانون الأخير ونزلت أجرتها بتطبيقه عليها الى حد أدنى كثيرا من الأجرة التي قدرتها اللجان تقديرا نهائيا لوحدات أخرى في البناء ذاته مماثلة للأولى كل المماثلة ، وقدر المشرع أنه لا محل في هذه الحالات لأن يضار المستأجر غير المشاغب الذي لم يعطل السير في تقدير اللجان وأن يصبح مركزه من حيث الأجرة أسوأ من مركز المستأجر الذي تسبب في تأخير صدور تقدير اللجان ، فنص في الفقرة الثالثة من المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ على أنه « بالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة ( أى بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها ) أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون ١٩٦٣/٤٦ أيهما أقل ، وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ » .

وبناء على ذلك ، ففي الأماكن التي تم تقدير أجرتها بواسطة اللجان تقديرا نهائيا قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ يجوز للمستأجر اذا كانت الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ تقل عن القيمة الايجارية التي قدرتها اللجان تقديرا نهائيا أن يطلب استبعاد هذا التقدير واعتماد الأجرة التعاقدية مخفضة بنسبة ٣٥٪ على أن لا يسرى ذلك الا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ أى دون أن يكون له أثر رجعى ، فلا يجوز له في هذه الحالة المطالبة بفروق عن المدة التي مضت منذ تقدير اللجنة أو منذ بدء عقد الإيجار الى آخر فبراير ١٩٦٥ .

وظاهر أن هذا الحكم قصدت به مصلحة المستأجر فحسب ، حيث قد ترك الخيار له وحده دون المؤجر ، فلا يجوز لهذا الأخير اذا كان تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ أصح له أن يتمسك به للاستعاضة بالتقدير الحكيم الذي قضى به عن تقدير اللجنة ولو جاء هذا التقدير الأخير مجحفا به كل الاجحاف .

١٠٩ — (ج) الحالات التي لم توجد فيها أجره متعاقد عليها —

اقتصر المشرع في المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ على تناول نوعين من الحالات السابقة على صدوره ، وهما : ١ — الحالات التي سميت فيها أجره تعاقدية ولم يصدر فيها تقدير نهائي للأجرة بواسطة اللجان حتى صدور ذلك القانون • ٢ — والحالات التي سميت فيها أجره تعاقدية وقدرت اللجان أجرتها تقديرا نهائيا قبل صدوره • وقد بين القانون حكم هذين النوعين على الوجه الذي تقدم وسكت عن نوعين آخرين من الحالات هما : ١ — حالات الأماكن التي تنشأ أو تؤجر أو تشغل لأول مرة بعد صدوره ، ٢ — حالات الأماكن التي شغلت أو أجرت لأول مرة ما بين ١٩٦١/١١/٥ و ١٩٦٥/٢/٢١ تاريخ صدور القانون ١٩٦٥/٧ ولم تكن لها أجره تعاقدية حتى هذا التاريخ الأخير •

هذان النوعان اللذان سكت عنهما المشرع لا يسرى عليهما حكم المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ القاضي بإحلال التقدير الحكمي للأجرة من طريق تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ محل التقدير الفعلي بواسطة اللجان ، وذلك لأن النوع الأول مستحدث لم تبلغ عنه اللجان بعد ، فلم يحصل في شأنه إبطاء أو تأخير ، ولا كان محل شكوى ، وتستطيع اللجان أن تنهض به مستقبلا بعد أن أزيح عن كاهلها عبء الحالات السابقة المتراكمة ، ولأن النوع الثاني يفتقد بسبب عدم تسمية أجره تعاقدية فيه الأساس الذي كان يمكن أن يقوم عليه التقدير الحكمي الذي قضيت به المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ • ولم يجز المشرع الاستعاضة عن الأجرة المصممة في العقد بالرجوع الى أجره المثل كما في الحالات الأخرى التي نص فيها على ذلك (١٩٣) •

لذلك تعين أن تستمر اللجان المنصوص عليها في القانون ١٩٦٢/٤٦



في تقدير أجره هذين النوعين من الأماكن حتى بعد صدور القانون  
١٩٦٥/٧ (١٩٤) .

ويبدو أن الأمر فيما يتعلق بهذين النوعين في غاية البساطة حتى أن  
المشرع سكت عن حكمهما واكتفى بأن يستتبط من أحكام المادة ٢ من  
القانون ١٩٦٥/٧ بطريق مفهوم المخالفة حكم استمرار اللجان في تقدير  
أجره هذين النوعين من الأماكن .

غير أن العمل أظهر في خصوص هذين النوعين بعض صعوبات  
تفصيلية اقتضت الاجتهاد والتفسير والتنظيم لتعيين ما تشمله ولاية  
تلك اللجان من هذين النوعين وما لا تشمله (١٩٥) .

١١٠ — تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ على المساكن المملوكة للدولة  
والقطاع العام التي أنشئت في ظله — اضطلعت الدولة وشركات القطاع  
العام بمهمة إقامة مباني وعرضها للإيجار بأجور معتدلة مساهمة منها  
في تفريج أزمة السكن . وكانت الدولة والشركات تكفي عادة في تحديد

---

(١٩٤) غير أنه إذا لم تكن هذه اللجان قد أصدرت تقديرا أصبح  
نهائيا عند بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتستمر لجان تقدير  
القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه في القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢. المعدل  
بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ في إجراءاتها . أما إذا كانت هذه اللجان  
أصدرت قراراتها وحصل التظلم منها أمام مجالس المراجعة ، فتحال هذه  
التظلمات إلى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وفقا للمادة ٤٢ من  
القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فإن كانت مواعيد التظلم من قرارات اللجان  
لم تنقض عند بدء العمل بهذا القانون الأخير ، فينفتح ميعاد جديد للطعن فيها  
أمام المحكمة الابتدائية مدته ثلاثون يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون ( في هذا  
المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ١١) ٩ مايو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٥٠٩  
سنة ٨٨ ق ) راجع ما تقدم في نبذة ١٠٥ وما سيجيء في نبذة ١٣٣ .

(١٩٥) انظر في تفاصيل ذلك الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ ص  
٤٨٢ وما بعدها ، ويضاف إليها نقض مدني ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة  
أحكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ ، ونقض مدني ١٨ أبريل ١٩٧٤ مجموعة  
أحكام النقض ٢٥ — ٧٠٨ — ١١٣ ، ونقض مدني ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة  
أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

هذه الأجرور بتقدير لجان داخلية خاصة بها خلاف لجان التقدير التي  
نص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ ، فلما صدر القانون ١٩٦٥/٧ ثار التساؤل  
بشأن هذه المساكن المملوكة للدولة ولشركات القطاع العام والمؤجرة  
بأجرور حددتها تلك اللجان الداخلية أينطبق عليها حكم المادة الثانية من  
القانون ١٩٦٥/٧ أم لا وهل يقوم تحديد الأجرة بواسطة تلك اللجان  
الداخلية مقام تحديدها بقرارات نهائية من لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ أم  
لا ؟ وإذا لم يعول على تقدير تلك اللجان واعتبرت هذه الأماكن أنها  
لم تصدر بشأنها قرارات لجان التقدير بصفة نهائية وتعين تخفيض  
أجرورها بنسبة ٣٥٪ أيكون هذا التخفيض على أساس الأجرة التي  
أجرت بها تلك الأماكن عند بدء تأجيرها أم على أساس الأجرة المعمول  
بها وقت صدور القانون ١٩٦٥/٧ بعد أن ارتضت الدولة أو شركات  
القطاع العام تخفيضها بإرادتها بحرة ودون الزام عليها من القانون  
بذلك ؟

والراجع في شأن هذه المسائل أن لا يعتد في تطبيق القانون  
١٩٦٥/٧ بتقدير اللجان الداخلية المشار إليها وأن المعبرة بتقدير لجان  
القانون ١٩٦٢/٤٦ • فمادام لم يصدر من هذه اللجان تقدير نهائي ،  
وجب تطبيق المادة الثانية فقرة أولى من القانون ١٩٦٥/٧ ، أي تخفيض  
الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ لأن نصوص القانونين ١٩٦٢/٤٦  
و ١٩٦٥/٧ عندما قررت اخضاع أجرور الأماكن التي أنشئت أو شغلت  
لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ لتقدير لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ وإحلال  
التقدير الحكمي الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ محل التقدير الفعلي  
بواسطة هذه اللجان الأخيرة لم تفرق في ذلك بين الأماكن التي أنشأتها  
الدولة وشركات القطاع العام وتلك التي أنشأها الأفراد ، بل وردت  
أحكام تلك النصوص بصفة عامة (١٩٦) •

---

(١٩٦) أنظر أسانيد ذلك وتفصيله في الطبعة السابعة من هذا  
الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٤٨٩ وما بعدها .

١١١ — تكييف الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وعدم شمولها  
الضرائب — نصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧  
على أن تعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير  
قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ  
عقد الايجار .

وقد ثار التساؤل عما اذا كانت الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ طبقا  
للفقرة المشار اليها تعتبر شاملة بالضرائب كما هو شأن الايجارات التى  
خففت بمقتضى أحد القوانين ١٩٥٢/١٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨  
فيجب أن تخفض أيضا بقيمة الضرائب التى يرد عليها الاعفاء المقرر  
بالقانون ١٩٦١/١٦٩ أم أنها لا تعتبر شاملة الضرائب ويلزم أن تضاف  
اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء سالف الذكر .

فقال بالرأى الأول فريق استندوا الى أن المشرع قد توخى  
بالقانون ١٩٦٥/٧ تحديد الأجرة القانونية بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها  
بنسبة معينة كما فعل من قبل بالقوانين السابقة المشار اليها ، وان  
الأجرة المخفضة طبقا لهذا القانون تعتبر بديلة للأجرة المنوط تحديدها  
باللجان ، وأن هذه الأخيرة تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها الضرائب  
التى لا يرد عليها الاعفاء (١٩٧) .

---

(١٩٧) انظر فى هذا المعنى حكم جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٢١  
مدنى بتاريخ ٤ يونيه ١٩٧٢ فى القضية رقم ١٥٠ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى  
جنوب القاهرة .

وانظر أيضا شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧١ فى  
الدعوى رقم ٨٠١١ سنة ١٩٧١ مدنى شمال القاهرة وقد أسست فيه  
المحكمة قضاءها بذلك على أن هذه الأماكن قد خضعت لأحكام القانون رقم  
١٩٦٥/٧ الذى قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ وأن هذه  
الأجرة المخفضة تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها الضرائب . وقد تأيد  
بحكم استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٩ فبراير ١٩٧٥ فى =

وأخذ آخرون بالرأى الثانى استنادا الى أن المشرع انما قصد بالقانون ١٩٦٥/٧ احلال الأجرة المخفضة محل تقدير اللجان للقيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ لتفادى التأخير فى عمل اللجان المذكورة بدليل أنه نص على أن تعتبر الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ تحديدا نهائيا للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار ، أى كما يسرى تحديد القيمة الايجارية بواسطة اللجان من بدء تنفيذ العقد ، وخلافا للتخفيضات الأخرى التى قررتها القوانين السابقة والتى ما كانت تسرى الا من وقت العمل بتلك القوانين دون أثر رجعى .

وقد أخذت غالبية المحاكم الابتدائية والاستئنائية بذلك ( ١٩٨ ) .

---

= الاستئناف رقم ٢١٩ سنة ٨٩ ق الذى اضافت فيه المحكمة الى اسباب الحكم المستأنف قولها أنه من المسلم به فى التشريع المالى ان المالك هو الملتزم بأداء ضريبة المبنى باعتباره صاحب أنواع الذى تفرض عليه هذه الضريبة ، كما أن المستأجر لا يلتزم بأوفاء بها الى المالك بعد ذلك الا اذا وجد نص فى القانون يقضى بهذا الالتزام ، ولم يصدر نص فى هذا الشأن .

ونحن نرى ان هذا القول محل نظر لانه اذا كان الاصل ان المالك هو الملتزم بأداء ضريبة المبنى حسبما ذهب اليه ألحكم المذكور ، فان المشرع خرج على هذا الاصل بنص المادة الاولى الفقرة الاخيرة من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ والمادة ١٠ فقرة ثانية من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بجعله الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ واجبة الاضافة الى القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة لهذين القانونين تلك القيمة التى تتعين وفقا للاسس التى عينتها المادتان سالفتا الذكر ( انظر ما سيجىء فى الصفحات التالية ) .

( ١٩٨ ) القاهرة الابتدائية ( بهيئة استئنافية ) بتاريخ ٢٩ اكتوبر سنة ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٩٦١/٦٧١ مدنى مستأنف القاهرة ، واستئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ٢٦٣٢ سنة ٨٩ ق و ٣٧٩٦ سنة ٨٩ ق واستئناف القاهرة الدائرة ١٣ بتاريخ ٤ نوفمبر ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٧٥٧ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٩٧ سنة ٩٠ ق وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق .



وأخيرا كرسست محكمة النقض ذلك بقضائها الصادر بتاريخ ٦ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق. حيث قررت :

١ — ان مفاد نص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد فرق بين عبارتي القيمة الايجارية والأجرة القانونية ، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما : نسبة محددة من قيمة الأرض وتكاليف البناء ، بينما الأجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافا اليهما الضرائب التي لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩. بمعنى أن القيمة الايجارية في نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة دون الضرائب العقارية .

٢ — ومؤدى ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ أن المشرع لم يشأ طبقا لصريح اللفظ أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية ، كما حددها القانون ١٩٦٢/٤٦ وانه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزافا بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها ، وأحل هذا التحديد الحكمي محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض وتكاليف المبنى دون أن يمتد الى الضرائب التي لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقا للاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها لا تشمل الضرائب العقارية بنوعيتها ورتب على ذلك التزام الطاعن — المستأجر — بها وخلص الى تأييد أمر الأداء ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون (١٩٩) .

وقالت في حكم آخر بتاريخ ٨ يونيه ١٩٧٧ في الطعن رقم ٧١٥ سنة ٤٣ ق أن مفاد ما تنص عليه المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ وما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ لا تخرج في عناصرها وفهمها عن مدلول القيمة الايجارية المحددة وفق القانون ١٩٦٢/٤٦ وان المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة التي نص عليها القانون الأخير بتقدير حكى لها عن طريق خفض عقود الايجار بالنسبة التي حددها ، اعتبارا أنها النسبة التي يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدي الى التسوية بين التقدير الحكمي والتقدير الواقعي . يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ أوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للأماكن التي تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقا للتقدير الذي تم وفقا لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أيهما أقل ، والمفاضلة بين القيمتين لا تقتضى الا على أساس مدلول واحد لكل منهما (٢٠٠) .

**١١٢ — كيفية حساب الضرائب بعد تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ —** تقدم أن القانون ١٩٦٥/٧ قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها في فرضين : الأول أن لا يكون صدر قرار نهائى من لجان التقدير حتى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ وبشرط أن تكون ثمة أجرة متعاقد عليها تصلح لأن تتخذ أساسا لذلك التخفيض ، والثانى أن يكون قد صدر قبل ذلك قرار نهائى من اللجان المذكورة بتحديد الأجرة

---

= ٩٤٨ — ١٦١ وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ١٥٢ — ٣٩ .

(٢٠٠) نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٣١٦ — ٢٥٠ ، ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعه أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

وأن تكون ثمة أجره متعاقد عليها بحيث اذا أجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ تكون هذه الأجره المخفضة أقل مما حددته اللجان ، فيجوز للمستأجر أن يحل الأجره المخفضة بالنسبة المذكورة محل القيمة الايجارية التي قدرتها اللجان على أن لا يسرى ذلك الا ابتداء من أجره شهر مارس ١٩٦٥ (٢٠١) .

ففى الفرض الأول تكون الأجره المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ بديلة من القيمة الايجارية التي تحددها اللجان ويعمل بها بأثر رجعى من وقت التعاقد ، سواء كانت اللجان قد أصدرت قرارا قابلا للطعن فيه أو لم تكن ، أى أن التقدير الابتدائى الذى يكون قد صدر من اللجان يصرف النظر عنه كأن لم يكن أصلا .

وظاهر أنه فى هذا الفرض يتعين حساب الضرائب وتعيين مدى الاعفاء منها على أساس الأجره المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ فتقسم هذه الأجره المخفضة على عدد حجرات الوحدة السكنية لمعرفة الشريحة التي تدخل فيها هذه الوحدة من شرائح الضريبة العقارية التصاعدية وفقا للقانون ١٩٦١/١٢٩ ومن شرائح الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، وتحسب الضرائب التي تستحق عن هذه الوحدة من تاريخ انشائها أو بتعبير أدق من تاريخ سريان القانون ١٩٦٢/٤٦ عليها .

فاذا كانت هذه الوحدة قد صدر بشأنها قبل العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ قرار تقدير لم يصبح نهائيا بعد ، فيحتمل أن يكون تم ربط

---

(٢٠١) أما اذا كان التقدير النهائى للجان أقل من الأجره المتعاقدية المخفضة بنسبة ٣٥٪ ، فيبقى العمل بالقيمة التي حددتها اللجان بصفة نهائية ولا يكون ثمة محل لاعمال التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ ولا لاعادة النظر فيما يكون قد تم من ربط الضرائب على أساس القيمة الايجارية التي حددتها اللجان .

الضرائب على أساس هذا التقدير ، سواء تم الوفاء بها على هذا الأساس أو لم يتم . وحينئذ يتعين إلغاء هذا الربط وما تم من وفاء على أساسه لأنه ربط قام على أساس قيمة ايجارية سقطت بأثر رجعى وأصبحت كأن لم تكن ، فيتعين سقوط الربط الذى تم على أساسها ، واجراء ربط جديد على أساس القيمة الايجارية البديلة التى أحلها القانون ٧/ ١٩٦٥ محلها بأثر رجعى ، سواء كانت تلك القيمة البديلة أكثر أو أقل من القيمة التى حددتها اللجان . وتحسب جميع الضرائب الأصلية والاضافية والإعفاءات الضريبية على أساس هذه القيمة البديلة بأثر رجعى وتحصل المقاصة بينها وبين ما يكون قد حسب وتم الوفاء به من ضرائب على أساس القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة والتى تعتبر أنها سقطت بموجب القانون ٧/ ١٩٦٥ بأثر رجعى (٢٠٢) .

وفي الفرض الثانى وهو الذى يكون فيه قد صدر تقدير نهائى من اللجنة لقيمة ايجارية أعلى من الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪/ وهو الفرض الذى يجوز فيه للمستأجر أن يحل هذه الأجرة المخفضة محل القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه وذلك ابتداء من أجرة شهر مارس ١٩٦٥ فقط أى دون أثر رجعى ، فإن القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان لا تسقط بالنسبة الى المدة السابقة على بدء العمل بالقانون ٧ / ١٩٦٥ ، بل تصير المحاسبة بين المؤجر والمستأجر على أساسها عن الأجرة المستحقة حتى آخر فبراير ١٩٦٥ ، وكذلك تحسب الضرائب عن تلك المدة على أساسها . أما ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ ، فتسقط بالنسبة الى المستقبل تلك القيمة التى حددتها اللجان بصفة نهائية وتحل محلها الأجرة المخفضة طبقا للقانون ٧/ ١٩٦٥ سواء فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أو فى حساب الضريبة على

---

(٢٠٢) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٥ ملف ٣٨/١٥/٣٠ .



## العقارات المبنية وما يتبعها من ضرائب اضافية (٢٠٣) .

(٢٠٣) ويلاحظ ان هذه النتيجة الاخيرة المتعلقة بتعديل ربط الضرائب ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ تتعارض مع حكم القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ القاضي بأن القيمة الايجارية التي تقيد بدفاتر آنحصر تظل معمولاً بها الى ان يتم الحصر والتقدير العام التالي الذي يتم كل عشر سنوات ( وقد أرجىء الحصر العام الذي كان مقرراً ان يتم في سنة ١٩٧٠ ) ، كما أنها لا يسرى عليها الاستثناء الذي قرره القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ لانه مقصور على العقارات التي خفضت ايجاراتها بنسبة ٢٠٪ فقط بمقتضى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الاماكن .

غير ان قصر حكم القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على هذه العقارات الاخيرة وعدم شموله العقارات الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي خفضت بنسبة ٣٥٪ بمقتضى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ذاته لم يكن مقصوداً بل جاء نتيجة نظر المشرع في ذلك الى الحالة الغالبة وهي التي لا يكون قد صدر فيها تقدير نهائي من اللجان ، اذ تمتنع فيها لجان تقدير الضرائب عن ربط الضرائب الى ان يصدر ذلك التقدير النهائي ، وغاب عنه وجود حالات يكون فيها تقدير اللجان أصبح نهائياً وربطت الضرائب على أساسه ثم يسرى عليها تخفيض الـ ٣٥٪ بناء على المادة ٣/٢ من القانون ١٩٦٥/٧ ولكنه لم يقصد عدم تطبيق حكم تعديل الربط في الدفاتر على هذه الحالات الاخيرة ، حيث ان علة هذا الحكم متوافرة فيها توافرها في الحالات الاولى .

وقد أخذت بذلك فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة لاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قناة السويس الصادرة بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٥ ملف ٣٨/١٥/٣٠ التي تقدمت الاشارة اليها حيث جاء فيها قولها :

« تسقط التقديرات بالضريبة بسقوط القيمة الايجارية التي حسبت على أساسها ومن تاريخ هذا السقوط ، وبذلك تعتبر القيمة المفترضة ( ٦٥٪ من القيمة الاتفاقية ) اذا كانت اقل القيمتين طبقاً للمادة ٣/٢ من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ غير شاملة الضرائب ويجب حساب الضرائب عليها وازدافاً ما يستحق اضافته اعتباراً من اجرة مارس ١٩٦٥ وتحل هذه الضريبة محل الضريبة التي كانت قائمة قانوناً في الفترة من تاريخ التعاقد حتى اجرة شهر فبراير ١٩٦٥ ، وعلى ذلك لا يكون للمستاجر الحق في خصم أى شيء من الاجرة المفترضة اعتباراً من اجرة مارس ١٩٦٥ ، بل عليه ان يتوقع اضافة الضرائب عليها اذا سمحت بذلك قواعد القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

« ولا يمكن القول بأن التقدير الذي تم منسوباً الى قيم سقطت قد تحصن الى سنة ١٩٦٩ ، ذلك ان أساس التقدير نفسه قد انهار قانوناً ولا يعقل ان يستمر ما ترتب عليه وكان نتيجة حسابية له .

« وعلى ذلك فاننا لا نوافقكم على ما قلتم به كقاعدة مسلمة في النبذة ٣ ..

١١٣ — حكم الأماكن المعدة لاستغلالها مفروشة — تقدم بالنسبة الى الأماكن الداخلة في الأقسام السابقة — أى التى أنشئت قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ — أن الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لا تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القوانين السارية على تلك الأقسام نظرا لأن أجرة الأثاث تكون مختلطة بأجرة المكان بحيث يمكن أن تحمل أجرة الأثاث بكل زيادة قد تكون أضيفت على أجرة المكان .

غير أن الأماكن الداخلة في هذا القسم الذى نحن بصددده الآن يختلف وضعها ، لأنها أماكن مستحدثة ويغلب أنها خضعت لحكم القانون ١٩٦٢/٤٦ قبل أن يتم تأجيرها مفروشة أو غير مفروشة . أفيكفى مجرد اقرار المالك بأنه ينوى تأجيرها مفروشة لخراجها من نطاق تطبيق هذا القانون ومن اختصاص لجان تحديد الأجرة ؟

لقد تذرع بعض الملاك بذلك وترددت اللجان في الأمر ، وأخيرا أفتتها الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة ببطشان هذه الدعوى وبوجوب تحديد أجرة هذه الأماكن طبقا للقانون دون التفات الى اقرار المالك بما ينويه من استغلال هذه الأماكن مفروشة .

والواقع أن في الأمر مسألتين لا مسألة واحدة : الأولى هى اختصاص اللجان بتحديد أجرة هذه الأماكن ، والثانية هى مدى التزام المالك بالأجرة التى تحددها اللجان اذا ما أجر الأماكن مفروشة .

أما عن المسألة الأولى ، فلا شبهة في أنه متى توافرت في المكان

---

= من طلبكم الراى من أن التقديرات النهائية سوف لا يعاد حساب الضريبة بالنسبة لها ، وستستمر قرارات لجان التقدير الخاصة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة لها نافذة فيما تضمنته من تحديد ايجار وضريبة الى نهاية الحصر العام ١٩٦٩ ، الا في حالة واحدة هى أن تكون القيمة النهائية هى اقل القيمتين في مفهوم المادة ٣/٢ من القانون ١٩٦٥/٧ . «

شروط انطباق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ عليه ، فإنه لا مناص من تطبيق أحكامه عليه ومن خضوعه لتحديد أجرته بواسطة اللجان التي نص عليها القانون وذلك لأن المفروض أن اخطار لجان تحديد الايجار يتم قبيل اعداد المكان للتأجير وبالتالى قبل أن يتم تأجيره مفروشا ، هيتعين تحديد أجرته وفقا للقانون لأن هذا التحديد يحتاج اليه فى أكثر من غرض ، واذا فرض أنه لا يسرى فى حالة تأجير المكان مفروشا فإنه يجب أن يتم وقت انشاء البناء حتى يطبق فى أى وقت يصير فيه تأجير المكان غير مفروش . هذا فوق أن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يحدد الضريبة العقارية للأماكن المبنية على أساس أجرة هذه الأماكن . فلابد من تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الأقل لامكان حساب الضريبة التى تفرض عليها . وقد تقدم أن هذا القانون الأخير قد ناط تحديد الايجارات باللجان والمجالس التى نص عليها القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بعد تعديل تشكيلا ، وذلك منعا لأى تعارض بين تقدير القيمة الايجارية بواسطة تلك اللجان عند ربط الضريبة وبين تحديد الايجار طبقا لذلك القانون اذا ما عهد بهذا التحديد الى لجان أخرى خلاف تلك اللجان .

أما عن مدى التزام المالك بهذا التحديد اذا ما أجر المكان مفروشا بأثاث من ماله فإنه من الناحية العملية لا سبيل الى الزام المالك بهذا التحديد الا اذا فرز هو فى عقد الايجار أجرة معينة للمكان وحده وأجرة أخرى للمفروشات . وهذا نادر حصوله . والغالب أن يحدد أجرة واحدة للمكان والمفروشات معا وفى هذه الحالة يتعذر الزام المالك بالتحديد الذى أجرته اللجنة طالما أن الشرط الثانى من الأجرة المتفق عليها وهو المقابل للانتفاع بالأثاث غير خاضع لأى تحديد ، اذ يستطيع المالك حينئذ أن يحمل مقابل الانتفاع بالأثاث بكل ما يجاوز من الأجرة الاتفاقية القدر الذى حددته اللجنة للمكان وحده ، فيصبح بذلك بمنجى من توقيع الجزاءات التى فرضها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لمجاوزة الأجرة التى تحددها اللجان التى نص عليها ، اللهم الا اذا ثبت

أن تأجير المكان مفروشا اتفاق صوري يخفى إيجار المكان وحده بقصد التحايل على أحكام القانون ، كما لو كان الأثاث الذي وضع في المكان تافها لا يكفي لإعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة .

وقد تقدم في النبذ ١٩ و ٦٣ و ٧٣ أن المشرع حاول نوعا من تحديد أجرة الأماكن التي تؤجر مفروشة في القانون ١٣٣/١٩٦٣ الذي قرر المبدأ وترك تفاصيل تنفيذه لقرار وزاري لم يصدر قط ، فامتنع تنفيذ المبدأ الذي قرره ذلك القانون . ورأى المشرع بعد ذلك في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن يكفي بالحد من رخصة تأجير الأماكن مفروشة دون أن يحدد أجرتها ، فوضع قاعدة عامة بأن للمالك دون سواء أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه ، وأورد بعض استثناءات من تلك القاعدة ، وجعل لهذا الحد أثرا رجعيا فأوجب على الملاك والمستأجرين والمؤجرين لمساكن مفروشة أن يعدلوا أوضاعهم وفقا لهذا النظام الجديد خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبانقضاء هذه المدة يسلم المسكن الى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ( المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ) ، وسار على هذا النهج أيضا في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع تعديل في بعض التفاصيل (٢٠٤) .

١١٤ — حكم المباني التي تستحدث في بعض أجزائها تعديلات جوهرية والتي تتم فيها اصلاحات أو تحسينات جديدة — تقدم في النبذ ٢٣ و ٢٩ و ٥٧ و ٦٨ أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت في طبيعته وفي طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا كما يقول القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضرية على العقارات المبنية ، فان هذا الجزء وحده يعتبر في حكم

---

(٢٠٤) انظر ما سيجيء في نبذة ١٧٥ وما سيجيء بشأن المواد ٣٩ وما بعدها من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .



المنشأ حديثاً وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد أجرته الى حكم القانون الذى تمت تحت سلطانه التعديلات المذكورة .

فاذا تمت تعديلات من هذا النوع بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ فى جزء معين من مبنى منشأ قبل ذلك التاريخ تحت سلطان أى من القوانين السابقة ، فان الجزء المذكور الذى أدخلت عليه هذه التعديلات الجوهرية يعتبر فى حكم المنشأ حديثاً تحت سلطان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويخضع فى تحديد أجرته لحكم هذا القانون الأخير وتختص لجان تحديد الأجرة بتقدير أجرته (٢٠٥) .

---

(٢٠٥) وقد افنت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع فى ١٩٦٣/١/٢٩ فى الفتوى رقم ١٢٧ وقد جاء فيها أنه من المسلم به أن العقارات التى تحدث فيها أو فى جزء منها تعديلات تغير من معالمها أو من كيفية استعمالها ، مما يؤثر على قيمتها الايجارية تأثيراً محسوساً ، تعد فى حكم العقارات المستجدة وتخضع من ثم للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ طالما أن التعديلات المشار اليها قد حدثت فى فترة نفاذه ، ويتعين على مقتضى ذلك تقدير قيمتها الايجارية وفقاً لأحكامه وبالطريقة المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ منه .

وقد أخذت بذلك اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ فى قرارها التفسيرى رقم ١٩٦٥/٧ حيث نصت فى المادة الاولى منه على أن « يخضع المكان الذى أنشئ قبل العمل بأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ وكسان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعم العمل بأحكامه — لأحكام القانون المذكور .

وتطبيقاً لذلك أفتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ( فتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨ ) بأن قفل الفراندة موضوع الفتوى يعد تغييراً جوهرياً فى معالم الشقة التى تقع بها هذه الفراندة بحسبان أن استعمالها قبل ذلك يختلف عن استعمالها بعد هذا التعديل وأن هذا الاستعمال من شأنه أن يزيد الانتفاع بهذه الشقة مما يؤثر فى قيمتها الايجارية ، فيتعين تقديرها وفقاً لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ ( أنظر هذه الفتوى فى الهامش التالى ) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكم حديث لها بتاريخ ٤ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٠١٤ لسنة ٥٢ ق قررت فيه أن التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة وكل مزية يوليتها المستأجر يجب تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة . وكذلك نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٤٥ لسنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أيضاً أن لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات .

ولكن على أى أساس تقوم انلجان المذكورة بحساب الأجرة التى تقدرها ؟

ان المفروض أن المكان أنشئ أصلا منذ زمن قد يكون بعيدا وأن ما استحدث فيه هو التعديلات الجوهرية فقط . لذلك ذهب رأى الى أن هذا المكان تتخذ أجرته السابقة أساسا على أن تتراد بمقدار ٨٪ فقط من قيمة ما تكلفه المالك فى اجراء التعديلات المذكورة .

غير أن هذا رأى لا سند له من القانون طالما أن المفروض أن التعديلات المذكورة جوهرية تسمح باعتبار المكان فى حكم المنشأ حديثا وخضوعه للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فضلا عن أنه لا يعدو أن يكون تطبيقا لحكم القانون السابق فى حين أنه من المسلم أن ما أدخل على المباني المشار اليها من تعديل يخرجها من حكم القانون السابق ، فيتعين إذن اخضاعها للقانون الجديد حتى لا تفلت من كلا القانونين .

والصواب فى ذلك وجوب تصديد القيمة الايجارية لهذا المكان المعدل تعديلا جوهريا وفقا لأحكام المادتين الأولى والثانية من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أى على أساس ٥٪ من قيمة الأرض وقت اجراء التعديل المذكور موزعة طبقا للقواعد المتقدمة و ٨٪ من قيمة المباني بعد تعديلها (٢٠٦) ، مع مراعاة عمر المباني المذكورة وقت التعديل ، ففسد

---

(٢٠٦) وقد أفتت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلسة ١٩٦٣/١/٢ ملف رقم ٤ — ١٥/٢ فقالت إن العقارات التى تحدث فيها ، أو فى جزء منها ، تعديلات تغير من معالمها أو من كيفية استعمالها مما يؤثر فى قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا ، تعد فى حكم العقارات المستحدثة ، ومن ثم تخضع للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ طالما أن التعديلات المشار اليها قد حدثت فى فترة نفاذه ويتعين على مقتضى ذلك تقدير قيمتها الايجارية وفقا لاحكامه وبالطريقة المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ منه . أما القول ببقاء قيمتها الايجارية القديمة على حالتها على أن تتراد بمقدار ٨٪ من قيمة ما تكلفه المالك لعمل التعديلات فهو قول لا أساس له ، ويعد بمثابة استحداث لطريقة جديدة فى التقدير لم ينص عليها القانون ولا تتفق مع احكامه ، ومن ثم فإنه يتعين طرحه وعدم الاعتداد به . وقد أفتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ( فى الفتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨ السابقة الاشارة اليها ) فى حالة قفل فراندة وجعلها غرفة =

تكون بلغت من القدم بحيث انها لا تساوى الا نصف أو ثلث قيمتها فيما لو أنشئت كلها انشاء جديدا وقت التعديل (٢٠٧) .

وبالعكس من ذلك حكم بأن انتقاص حجرة من شقة النزاع لا يعد تعديلا جوهريا يوجب إعادة تقدير أجرتها . فإذا قامت لجنة تحديد القيمة الايجارية بإعادة تقدير أجرتها وقع قرارها هذا منعذما ولا حجية له (٢٠٧ مكرر) .

بأنه مادام هذا التعديل قد غير من معالم المكان وزاد معه عدد الغرف المنتفع بها ، فإنه يؤثر في الايجار ، مما يستتبع ضم الايجار الشهري الذى قدرته اللجنة في عام ١٩٦٨ عن أربع غرف وصالة للايجار الشهري للغرفة المستجدة ليكون الايجار موزعا على مجموع الغرف وقدرها ستة ( بما فيها الصالة ) ، وفيما يتعلق بالضرائب فإن أمر الاعفاء منها أو عندهم يحكمه ما تسفر عنه اجراءات تقدير الغرفة المستجدة وتوزيع الايجار على جميع الغرف وذلك في ضوء احكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٦١ .

(٢٠٧) وتذهب محكمة النقض الى أنه اذا أدخلت على العين المؤجرة التى قدرتها أجرتها وفقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ اصلاحات أو تحسينات جديدة لا تبلغ حدا يسمح باعتبار العين فى حكم المنشأة حديثا ، فلا يعاد تقدير القيمة الايجارية وإنما يقوم الانتفاع بهذه الاصلاحات أو التحسينات وتضاف قيمته الى الأجرة التى تحدد وفقا للاسس التى قدرها القانون ١٩٦٢/٤٦ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها ( نقض مدنى ٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ ) . وهذا الحكم محل نظر من حيث أنه اعتبر أن الأجرة المقدرة طبقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ يجوز اضافة زيادة اليها نظير ميزة جديدة يخولها المؤجر للمستأجر ، فى حين أن القانون ١٩٦٢/٤٦ قد خلا من مثل نص المادة ٢/٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ الذى ينص على قاعدة تقويم المزايا الجديدة واطافة مقابل لها على اجرة الاساس . غير أننا مع ذلك نوافق على وجهة نظر الحكم المذكور باعتبار أن المشرع اذ حدد الأجرة فى القانون ١٩٦٢/٤٦ على اساس نسب معينة من التكلفة إنما قصد بذلك تحديد أجرة عادلة للانتفاع المتاح للمستأجر وقت تحديد الأجرة ، وأنه اذا زاد هذا الانتفاع بعد ذلك بسبب ادخال تحسينات أو تعديلات تعين أن تزداد الأجرة مقابل زيادة الانتفاع ( انظر فى هذا المعنى فيما يتعلق بزيادة الأجرة المحددة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ مقابل تخويل المستأجر ميزة التأجير من الباطن نقض مدنى ٦ مارس مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ الوارد فيما بعد فى نبذة ١١٦ ) . واذا أجرت العين التى أدخلت عليها تعديلات وتحسينات لاستعمالها فندقا بالأجرة التى تحددها اللجنة ، فيكون المعول عليه القيمة الايجارية التى تحددها اللجنة ( نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ آنف الذكر ) .

(٢٠٧ مكرر) نقض مدنى ١٢ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٧٢ سنة



١١٥ — حكم التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها — تقدم في نبذة ٦ هامش ٢٠ ص ٥٣ أن محكمة النقض قضت بأنه فيما يتعلق بتطبيق أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يعتبر سطح المنزل المؤجر لوضع لافتة تحمل اعلانا جزءا من البناء يقع في أعلاه ويسرى عليه حكم القانون المذكور .

ويلاحظ أن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يتخذ أجرة أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل في ذلك الشهر أساسا للأجرة الجائز الاتفاق عليها بعد زيادتها بنسبة معينة ، فكان تطبيق حكمه على التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها مستطاعا ، وكذلك فيما يتعلق بتطبيق القوانين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التي قضت بخفض الأجرة السارية في تاريخ معين بنسبة محددة ، فكانت أجرة التركيبات المذكورة تحدد أصلا باتفاق حر بين الطرفين ثم يدركها القانون القاضي بالتخفيض ، فتخفض أجرتها المتفق عليها بالنسبة التي قضى بها ذلك القانون ، فلم تكن ثمت صعوبة في تطبيق تلك القوانين عليها .

أما القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ فيختلف عن تلك القوانين السابقة في أنه لا يتخذ أساسا لتحديد الأجرة القانونية الأجرة التي سبق للطرفين الاتفاق عليها بل نسبة معينة من قيمة الأرض ومن قيمة المبنى . وهنا تظهر صعوبة تطبيق ذلك على التركيبات التي تقام على أسطح المباني وجدرانها .

لذلك اختلف الرأي في شأن تطبيق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ على تلك التركيبات التي تقام تحت سلالانه .

وأول ما يتبادر الى الذهن تمشيا مع أحكام محكمة النقض السابقة اعتبار هذه التركيبات المستحدثة خاضعة لحكم القانون ٤٦/١٩٦٢ وضرورة قيام اللجان المنصوص عليها فيه بتحديد أجرتها وفقا للمادتين الأولى والثانية منه ، وإذا كانت طريقة تحديد الأجرة وتوزيعها على



وحدات المبنى حسبما نظمها القانون لا يمكن اعمالها بالنسبة الى هذه التركيبات لاختلاف وضعها عن سائر الوحدات ، فان الأمر يقتضى الرجوع الى الشارع لتقرير ما يتبع بالنسبة اليها .

ولكن بامعان النظر فى أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ يبين أنها تنصرف الى الأماكن المبنية وحدها ، بدليل ما نصت عليه المادة الأولى منه من تحديد الأجرة على أساس معين يراعى فيه قيمة المبنى الى جانب قيمة الأرض ، وما نصت عليه المادة الثانية من حساب قيمة المبنى وفقاً لسعر مواد البناء وقت الانشاء ومن حساب كامل قيمة المبنى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بها ، وما نصت عليه المادة الثالثة من اعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الايجار فى حالة تعلية البناء وذلك لتحديد ايجار المبنى المستحدثة . وليست التركيبات الضوئية أو الكهربائية التى تقام على أسطح المنازل أو على واجهاتها مما يعتبر مباني بهذا المعنى فلا يسرى عليها حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ (٢٠٨) .

---

(٢٠٨) فى هذا المعنى مذكرة الاستاذ عبد الفتاح صقر الى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة والرأى الذى اعتمدته تلك الجمعية بجلسة ١٩٦٢/١/٢ ملف رقم ١٤ - ١٥/٢ وقد جاء فيها أنه يستفاد من نصوص القانون ١٩٦٢/٤٦ والاحكام التى أوردها لتحديد قيمة المكان الايجارية وتقدير قيمة الأرض والبناء ان الأماكن التى يسرى عليها القانون المذكور هى الأماكن المبنية فحسب ولا يقصد بالبناء فى هذا الصدد مجرد اقامة سور أو واجهة على أرض فضاء بأية مادة ، بل يراد به ذلك الذى يقتضى وضع أساسات واستخدام مواد البناء المعروفة ، كما يقتضى اقامة توصيلات خارجية للمرافق من ماء وكهرباء لامكان الانتفاع به ، فلا تدخل فى هذا المعنى من ثم التركيبات الخشبية التى تقام حول الاراضى الفضاء ، فهذه لا تعتبر بناء فى حكم هذا القانون ولا تسرى عليها احكامه سواء فى ذلك أكان من أقامها هو مالك الأرض أو من استأجرها لهذا الغرض . ولا تختلف اللوحات والتركيبات التى تقام على أسطح العقارات أو على واجهاتها عن التركيبات سالفة الذكر ، ولا يكون ثمة وجه للمغايرة بينهما فى الحكم ، اذ ان مجرد اقامة هذه اللوحات أو التركيبات على جزء من المبنى فى سطحه أو واجهته لا يدرجها كجزء منه ولا يؤدى الى اعتبارها وحدة من وحداته ، ولذلك فلا تعتبر بحق جزءاً من المبنى ولا تخضع كالنوع الاول للقانون ١٩٦٢/٤٦ .

وإذا كان قضاء محكمة النقض الذى تقدمت الإشارة اليه قد ذهب الى غير ذلك ، فان ما ذهب اليه صحيح بالنسبة الى أمثال هذه التركيبات التى تمت فى ظل قوانين الايجار السابقة التى تقوم على تثبيت الأجرة المتفق عليها أو تخفيضها بنسبة معينة ، ولكنه لا يستقيم فى تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى يحدد ايجار المكان ابتداء على نحو معين يتناهر مع الوضع الخاص بهذه التركيبات بحيث يستحيل تحديد أجرتها وفقا لأحكامه ، فيتعين القول بعدم خضوعها لأحكامه طالما أن طبيعتها تجعل عناصر تطبيقه منعدمة أو غير منضبطة .

**١١٦ — جواز اضافة زيادة فى الأجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن أو باستعمال المكان مكتبا أو عيادة أو متجرا —** تقدم فيما يتعلق بقوانين الايجار السابقة أن الأجرة التى اتخذتها تلك القوانين لحساب الحد الأقصى للأجرة القانونية هى فى الغالب أجرة كان متفقا عليها فى مقابل الانتفاع الشخصى بالعين المؤجرة للسكن فيها فى شهر معين ، وان كل مزية جديدة يمنحها المستأجر ويثبت أنها لم تكن داخلة فى تحديد تلك الأجرة يجوز أن تقوم وأن تضاف قيمتها الى أجرة الأساس .

وإذا كانت أجرة الأساس قدرت فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة للسكن ثم أجرت العين عيادة أو مكتبا أو متجرا ، فان القانون ١٩٤٧/١٢١ يخول المؤجر زيادة فوق أجرة الأساس بنسبة معينة تتفاوت حسب أنواع الاستعمال بين ٢٥٪ و ٦٠٪ وكذلك فى القوانين الأخرى التى قضت بتثبيت الأجرة وخفضها ، اذا ثبت أن الأجرة التى اتخذتها تلك القوانين أساسا لاجراء التخفيض عليها كانت متفقا عليها فى مقابل الانتفاع الشخصى بالسكن فقط ، فانه يحق للمالك أن يضيف اليها زيادة فى مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن أو فى مقابل الترخيص باستعمال العين متجرا أو مكتبا أو عيادة أو ناديا أو مدرسة بنسبة يصح الاسترشاد فيها بالنسب التى عينها القانون ١٩٤٧/١٢١ .

أما فيما يتعلق بأجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ فيبدو أول الأمر أن الوضع يختلف إذ لا توجد أجرة أساس سبق تعيينها بإرادة الطرفين الحرة حتى يقال أن هذه الأجرة كانت في مقابل مزايا محددة فيجب أن يضاف إليها مقابل ما يستحدث من مزايا ، وإنما توجد أجرة واجبة التحديد ابتداء حسب عناصر التكلفة التي حددها القانون بقطع النظر عن نوع استعمال العين المؤجرة وعما يتاح للمستأجر من مزايا ، وقد نظر إليها المشرع باعتبارها استثمارا لرأس مال في عملية بناء ووضع لربحها الصافي حدا أقصى قدره ٥٪ من رأس المال أيا كان نوع الاستعمال الذي يخصص له البناء أو وحداته المختلفة ومهما تكن المزايا التي يتمتع بها المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة . فكل زيادة يشترطها المالك فوق ذلك الربح الصافي المحدد بنسبة ٥٪ من رأس المال المستثمر في عملية البناء تكون مخالفة للقانون أيا كان السبب الذي تستند إليه هذه الزيادة (٢٠٩) .

---

(٢٠٩) قرب في هذا المعنى نقض مدني ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ وقد جاء فيه أنه إذ كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الإيجار المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا وأن القيمة الإيجارية لها تحدد طبقا لتقدير لجنة الإيجارات ، فإنه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه في العقد ميزة جديدة إضافية تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي حددتها لجنة التقدير ، وأذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الإيجار ، وهو استغلال العين فندقا ، ميزة يستحق المؤجر مقابلا لها ، وفق المادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ والمادة ٢٨ من ق ١٩٦٩/٥٢ اللذين لا تخضع العين المؤجرة لأحكام أي منهما ، فإنه يكون قد خالف القانون .

انظر أيضا نقض مدني ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٤٧ — ٥٧ وقد جاء به : « من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من قانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار في ظله على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني إنما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة إلى الانتفاع العادي بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها — سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق =



ويترتب على ذلك أن التفاوت في الأجرة باختلاف المزايا التي يتمتع بها المستأجر من حيث استعمال العين المؤجرة يجب أن يكون ههما دون الربح الصافي المقدّر بنسبة ٥٪ ، فإذا فرضنا أن العين أجسرت للاستعمال الشخصى للسكن دون رخصة التأجير من الباطن بما يساوى ربها صافيا لا يجاوز نسبة ١/٢ ٣٪ من رأس المال ، فيصح أن يرفع الايجار الى ما يساوى ٤٪ نظير الترخيص بالتأجير من الباطن أو الى ما يساوى ٥٪ نظير الترخيص باستعمال العين عيادة أو مكتبا ، ولكن حتى فى هذا الفرض فإن تحديد الأجرة ههما دون الـ ٥٪ يكون خاضعا لقانون العرض والطلب ويجوز للمالك فى أى وقت أن يبرم عقد ايجار جديد بما يساوى الـ ٥٪ ولو للاستعمال السكنى ودون ترخيص بالتأجير من الباطن ، لأنه لا يوجد أى قيد عليه فى تحديد الأجرة ههما لا يجاوز الـ ٥٪ المذكورة .

= لاحق — فإن ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الاصلى العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر اضافة الى الأجرة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للاماكن الخاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية ، ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن تحديد ايجار الاماكن استثنى قواعد تضمنت معاير عينية بعيدا عن ارادة المتعاقدين لتحديد الأجرة رأى فيها علاجا ناجعا يحقق العدالة فى هذا التحديد يوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل ولم يقصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر والتي ظلت محكومة بالنصوص والاحكام الواردة فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما مفاده أن المناط فى تقدير الأجرة حال الانتفاع العادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الارض والمباني فإنه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون ايجار الاماكن المعمول به واخذاً بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا ومنطويا فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد والتزاماتهم فى الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون . . . ٥ ( أنظر بقية الحكم نبذة ٧ خاصا بتأجير العين لاستعمالها مستشفى وقد نفى أن يكون المؤجر منح المستأجر فى عقد الايجار ميزة تجعل تمتعه بها يستوجب مقابلا اضافيا ) ، نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ — ٥٨ ) .



والنتيجة العملية لذلك أنه مادام قانون العرض والطلب يجعل الانتفاع بالأماكن للسكن دون ترخيص في التأجير من الباطن يساوي على الأقل ما يوازي الـ ٥٪ من رأس المال فغن يرضى المالك أن يرخص للمستأجر في مقابل هذه القيمة لا بالتأجير من الباطن ولا باستعمال المكان عيادة أو مكتبا أو متجرا (٢١٠) ، اللهم الا اذا كان المكان أعد ابتداء لشيء من ذلك كالدكاكين والجراجات •

فهل كانت هذه النتيجة مقصودة من المشرع للمساعدة في تفريج أزمة السكن بالذات على حساب أنواع الاستعمال الأخرى ؟ اننا لا نستطيع أن نتصور ذلك لما فيه من اضرار بالنشاط التجاري والمهني وغيرهما •

هذا فوق أنه من الناحية القانونية يمكن القول بتطبيق أحكام التعسف في استعمال الحق على المالك الذي يرفض السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو باستعمال العين استعمالا تجاريا أو مهنيا لمجرد أن القانون لا يخوله زيادة في الأجرة لقاء ذلك اذا لم تكن له مصلحة جدية في هذا الرفض •

فاذا طبقنا على المالك هذه النظرية وسمحنا ، رغما عنه ، للمستأجر باستعمال هذه المزايا دون مقابل ، أيكون ممكنا تبرير ذلك من ناحية العدالة ؟ وبماذا يبرر تمكين المستأجر من استعمال العين المؤجرة استعمالا تجاريا أو مهنيا يدر عليه أرباحا طائلة في مقابل الأجرة المحددة أصلا للسكن الشخصي ؟ اذا قيل أن التاجر أو صاحب المهنة يستغل نشاطه وأن ما يجنيه من ربح هو كسب عمله ، فان الواقع أن كلا من التاجر أو صاحب المهنة لا يستثمر نشاطه فحسب بل يستثمر رأس مال أيضا يتمثل في بضاعته أو فيما أنفقه لتأهيل نفسه للمهنة • وكذلك

---

(٢١٠) قرب في هذا المعنى لطفى على الخولى ص ٤٤ نبذة ٢٧ •

المالك فانه يستثمر مالا يغلب أن يكون ادخره من كسب عمله ويستثمر أيضا عقله ونشاطه في اختيار الموقع والمقاول ووضع التصميم أو اعتماده واقامة البناء والسهر على ادارته وصيانتة .

يبين من ذلك أنه كان جديرا بواضعى القانون ١٩٦٢/٤٦ أن يعيروا هذه الحالة التفاتا وأن يسمحوا للمالك في هذه الحالة بزيادة معقولة في الأجرة فوق الـ ٥٪ التى خوله اياها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ .

أما وانهم لم يلتفتوا الى ذلك ، فيمكن تحقيق العدالة بالاستئناس بأحكام القوانين السابقة وبقضاء محكمة النقض الذى جرى في تطبيق تلك القوانين على استحقاق المالك زيادة في الأجرة مقابل تخويله المستأجر حق التأجير من الباطن (٢١١) ، أو أى ميزة جديدة (٢١١ مكرر) ، للقول بأن القانون ١٩٦٢/٤٦ قد حدد الأجرة بالنسبة للاستعمال العادى مع عدم تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن . فاذا خول المؤجر المستأجر هذا الحق أو سمح له باستعمال أكثر نفعا له ، فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات يقتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلى العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا ، ويصح أن يبرر زيادة في الأجرة تخضع لرقابة المحكمة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة (٢١١ مكرر ثان) .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١٧

---

(٢١١) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ لسنة ٤٥ ق .

(٢١١ مكرر) نقض مدنى ٤ يونيو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠١٤ لسنة ٥٢ ق ، و ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٤٥ لسنة ٥١ ق وانظر ما سيجىء فيما يلى .

(٢١١ مكرر ثان) قرب نقض مدنى ٩ يونيو ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٤٩ ق ، وقد ورد فيه أن تخويل المستأجر حق تأجير العين الخاضعة اجرتها للقانون ١٩٦٩/٥٢ من الباطن مفروشا يعتبر ميزة يحق للمؤجر تقاضى مقابل عنها . وأيضا ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ — ٥٨ .

يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ١١ ، ٣٣ سنة ٤٦ ق حيث قالت أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار في ظله على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني إنما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة إلى الانتفاع العادي بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلي العادي الذي تقابله الأجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر إضافة إلى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية (٢١٢) .

وقد أخذ المشرع بوجهة النظر هذه في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث نص في الفصل الرابع من الباب الأول ، بعد أن نظم الحالات التي يجوز فيها تأجير الشقق مفروشة ، على أنه « في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا » ( المادة ٢٨ ) ، فدل بذلك على أنه لم يكن هدفه الحجر على المالك ومنعه من أن يجنى من ملكه ربحا صافيا يتجاوز الـ ٥٪ بأي حال ، بل أنه اعتبر هذه النسبة أجرة عادلة في حالات الاستعمال العادي وأنه لا مانع من زيادتها في مقابل ما يرخص فيه للمستأجر من زيادة الانتفاع (٢١٢ مكرر) .

---

(٢١٢) ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ --

٥٨ .

(٢١٢ مكرر) كان هذا ما كتبناه في ص ٣٩٦ و ٣٩٧ من الطبعة الخامسة من هذا الكتاب الصادرة في سنة ١٩٧٠ ، وهو ما أخذت به وبعبارة ذاتها محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٣ الذي سيجيء ذكره . انظر أيضا ما أخذ به المشرع في المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وفي المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

وكانت محكمة النقض قد كرست هذا الرأي في حكمها الصادر في ٦ مارس ١٩٧٣ في الطعن رقم ٣٧/٣٠٥ ق حيث قالت « لئن كان المشرع لم يدمج القانون ١٩٦٢/٤٦ في نصوص القانون ١٩٧٤/١٢١ ، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من هذا القانون الأخير ، الا أنه لما كان القانون ١٩٦٢/٤٦ قد صدر لذات الغرض المقصود من القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة فيه ، وهو الحد من مغالاة الملاك في تقدير الأجرة ، وكان عدم ادماجه في هذه القوانين السابقة عليه مرده الى الرغبة في وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور تشريعات متوالية في هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الايضاحية ، فان النص في مادته الأولى على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني انما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة الى الانتفاع العادى ، بحيث اذا خول المؤجر المستأجر - علاوة على هذا الانتفاع - ميزة اضافية بأن رخص له في تأجير المكان من الباطن مفروشا ، فان هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة فيه . وقد كشف المشرع عن هذا القصد عندما أصدر القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، اذ أنه وقد حدد الأجرة وفقا لذات الأسس التى كانت مقررة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ ، فانه نص في المادة ٢٨ منه على أنه في جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا ، يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا ، فدل بذلك على أن تحديد الأجرة وفقا لنسب معينة ، سواء في هذا القانون أو في القانون السابق عليه ، لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادى ، وأنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا (٢١٣) .



وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ١١ مايو ١٩٧٧ حيث قالت ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتجسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الأجرة التي تحدد وفقا للأسس التي قررها القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة فيه والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتجسينات تعتبر ميزة جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها الا أنه لما كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٧/١/٧ المبرم بين الطرفين على أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا ، وأن القيمة الايجارية لها تحدد وفقا لتقدير لجنة الايجارات ، فإنه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه في العقد ميزة جديدة اضافية تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها الى الأجرة التي حددتها لجنة التقدير . واذا كان الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر واعتبر الانتفاع

---

-- ٦٨ ، وايضا ١٧ يناير ١٩٧٩ المشار اليه آنفا ، و ١٧ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق . انظر ايضا استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٩٤٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن المادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تقرر حق المالك في اقتضاء ٧٠٪ من الايجار القانوني في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا . وقد حددت المادتان ٢٦ و ٢٧ من ذلك القانون الحالات التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، فلم تقصر حق المالك في الزيادة على الحالات المنصوص عليها في المادتين ٢٦ و ١٧ ، وانما أطلقته في جميع الاحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، سواء كان قد استأجره خاليا بقصد استغلاله مفروشا أو لم يكن كذلك .

وايضا حكم شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢١ سبتمبر ١٩٧٢ في القضية رقم ٣١٤٥ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى المؤيد لاسبابه بحكم استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٣٣٠ سنة ٨٩ ق ، وفي هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ٦ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ١١٠٧ سنة ٨٤ ق المرفوع من المهندس محمد رضا احمد حمزة ضد الحاج أحمد عبد الله الفهد .

المقصود من الايجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفق المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢. اللذين لا تخضع العين المؤجرة لأحكام أى منهما ، فانه يكون قد خالف القانون ، مما يستوجب نقضه (٢١٤) .

ويلاحظ أن هذا القضاء انبنى على قبول المؤجر تأجير العين لاستغلالها فندقا نظير الأجرة التى تحددها اللجنة وعلى أن قبوله هذا هو الذى يبرر عدم تخويله زيادة فى مقابل هذا الانتفاع غير العادى .

وفى حكمين تاليين حددت محكمة النقض الميزة الاضافية التى تبرر زيادة الأجرة عما قررته لجنة تقدير القيمة الايجارية فقالت « ان المراد بالميزة فى هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر وباجراء ايجابى منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار اليها ( أى التى اتخذها المشرع أساسا لتحديد الأجرة بنسبة معينة من قيمة الأرض وتكاليف المبانى ) ، وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة والتى تحكم الانتفاع العادى ، بمعنى أنه يلزم لاعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجار الأماكن ، كما يسوغ القول باستحقاقه فى مقابلها اضافة الى الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ، ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق إلتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التى يستحق المؤجر مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية (٢١٥) .

---

(٢١٤) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ . وأنظر فى اجازة العلوة المقررة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لاجارة المكان فندقا نقض مدنى ٩ يونيو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق ومشار اليه فى الجزء الثانى فى اجارة المفروش .

(٢١٥) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١١ و ٣٢ لسنة

وَجَدِيرَ بِالتَّنْوِيهِ أَنَّ هَذَا الْقَضَاءُ قَبِدَ صَدْرَ بَشَانِ تَطْبِيقِ الْقَانُونِ رَقْمِ ١٩٦٢/٤٦ فَقَطْ ، وَأَنَّ الْقَانُونِ ١٩٦٩/٥٢ قَدْ تَضَمَّنَ نَصًا عَلَى زِيَادَةِ الْأَجْرَةِ فِي مَقَابِلِ زِيَادَةِ الْإِنْتِفَاعِ بِتَأْجِيرِهَا مِنَ الْبَاطِنِ مَفْرُوشَةً ، وَكَذَلِكَ فَعَلَ الْقَانُونِ رَقْمِ ١٩٧٧/٤٩ فِي الْمَادَّةِ ٤٥ مِنْهُ ، وَجَاءَ حُكْمُ هَذَا الْآخِرِ عَامًا ، بِحَيْثُ يَشْمَلُ جَمِيعَ الْحَالَاتِ الَّتِي يُجُوزُ فِيهَا لِلْمُسْتَأْجِرِ التَّأْجِيرَ مِنَ الْبَاطِنِ مَفْرُوشًا ، غُخُولَ الْمُؤْجَرِ فِي هَذِهِ الْحَالَاتِ زِيَادَةَ فِي الْأَجْرَةِ بِنَسَبٍ مُعَيَّنَةٍ ، سِوَاءَ كَانَتْ الْأَجَارَةُ الْأَصْلِيَّةُ مَعْقُودَةً لِلتَّأْجِيرِ مَفْرُوشًا أَوْ لَمْ تَكُنْ ، كَمَا نَصَّ فِي الْمَادَّةِ ٢٣ مِنْهُ عَلَى اسْتِحْقَاقِ الْمُؤْجَرِ زِيَادَةَ فِي الْأَجْرَةِ فِي حَالَةِ تَغْيِيرِ الْمُسْتَأْجِرِ اسْتِعْمَالَ الْعَيْنِ الْمُؤْجَرَةِ بَعْدَ تَارِيخِ بَدْءِ الْعَمَلِ بِهَذَا الْقَانُونِ وَبِمُوَافَقَةِ الْمَالِكِ إِلَى غَيْرِ أَغْرَاضِ السَّكَنِ (٢١٦) ، وَنَصَّتْ عَلَى مِثْلِ ذَلِكَ أَيْضًا الْمَادَّةُ ١٩ مِنَ الْقَانُونِ ١٩٨١/١٣٦ (٢١٧) .

**١١٧ — جَوَازُ الْإِتْفَاقِ عَلَى أَجْرَةٍ أَقْلَ مِنَ الْأَجْرَةِ الْقَانُونِيَّةِ وَمَا يَشْتَرِطُ فِي ذَلِكَ بِالنَّسْبَةِ لِلْأَمَاكِنِ الْمَمْلُوكَةِ لِلْمَحَافِظَاتِ —** تَقْدِمُ أَنَّ الْأَجْرَةَ الَّتِي حَدَّدَهَا الْقَانُونُ تَعْتَبَرُ حُدًّا أَقْصَى لِمَا يُجُوزُ الْإِتْفَاقُ عَلَيْهِ مِنْ أَجْرَةٍ وَبِالتَّالِي لَا تَمْنَعُ الْمَالِكُ أَوْ الْمُؤْجَرُ مِنْ أَنْ يَقْبَلَ الْإِتْفَاقَ عَلَى أَجْرَةٍ أَقْلَ مِنَ الْأَجْرَةِ الْقَانُونِيَّةِ ، فَيَعْمَلُ بِهَذَا الْإِتْفَاقِ طَوَالَ مَدَّتِهِ ، ثُمَّ يَسْتَرِدُّ الْمَالِكُ أَوْ الْمُؤْجَرُ حَقَّهُ فِي زِيَادَةِ الْأَجْرَةِ الْإِتْفَاقِيَّةِ إِلَى حَدِّ الْأَجْرَةِ الْقَانُونِيَّةِ (٢١٨)

---

٤٦ ق مَجْمُوعَةُ أَحْكَامِ النِّقْضِ ٣٠ — ٢٤٧ — ٧/٥٧ ، وَأَيْضًا نَقْضُ مَدْنَى ١٧ يَنَآيِرَ ١٩٧٩ فِي الطَّعْنَيْنِ رَقْمَي ١٢ وَ ٣٣ لِسَنَةِ ٤٦ مَجْمُوعَةُ أَحْكَامِ النِّقْضِ ٣٠ — ٢٦١ — ٤/٥٨ .

(٢١٦) أَنْظَرِ مَا سَيَجِيءُ فِي نَبْذَةِ ١٤٠ بِشَانِ الْمَادَّتَيْنِ ٢٣ وَ ٤٥ مِنَ الْقَانُونِ رَقْمِ ١٩٧٧/٤٩ .

(٢١٧) أَنْظَرِ مَا سَيَجِيءُ فِي نَبْذَةِ ١٥٤ . وَبِوَجْهِ خَاصٍ نَقْضُ مَدْنَى ٩ يُونِيَةَ ١٩٨٢ فِي الطَّعْنِ رَقْمِ ٥٧٥ سَنَةِ ٤٩ ق .

(٢١٨) فِي هَذَا الْمَعْنَى نَقْضُ مَدْنَى ٢١ مَارْسَ ١٩٧٩ فِي الطَّعْنِ رَقْمِ ٢٨١ سَنَةِ ٤٨ ق مَجْمُوعَةُ أَحْكَامِ النِّقْضِ ٣٠ — ٢ — ٨٩٠ — ١٦٥ وَقَدْ جَاءَ فِيهِ « أَنَّ الْإِتْفَاقَ عَلَى نَقْصِ الْأَجْرَةِ عَنِ الْحَدِّ الْأَقْصَى لَا يُعْتَبَرُ مُخَالَفًا لِلنِّظَامِ الْعَامِّ ، اِعْتِبَارًا بِأَنَّ الْأَجْرَةَ الَّتِي يَحْدُدُهَا الْقَانُونُ تَعْتَبَرُ حُدًّا أَعْلَى لَا يُجُوزُ تَجَاوُزُهُ ، »

وإذا كان حدوث ذلك بالنسبة للأماكن المملوكة للقطاع الخاص نادرا لا يؤبه به ، فإنه بالعكس من ذلك كثير الوقوع بالنسبة الى الأماكن المملوكة للدولة أو المحافظات أو البلديات . وقد ثار الشك في صحة الاتفاق على أجره دون الأجرة القانونية فيما يتعلق بهذه الفئة الأخيرة من الأماكن ، وأفتت اللجنة الأولى للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع بمجلس الدولة في جلستها المنعقدة في ٢٤ نوفمبر ١٩٦٧ « بجواز النزول عن القيمة الايجارية التي قدرتها لجنة تقدير الايجارات الى قيمة أقل من قيمة أجره المثل الذي حددته تلك اللجان ، وذلك بشرط اتباع الاجراءات التي تتطلبها المادة ٢٥ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الادارة المحلية ، وبشرط التسوية في المعاملة بين كافة المستأجرين (٢١٩) » .

= ولكن ليس رثمة ما يمنع من الاتفاق على أجره أقل منه . ونقص الاجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالأجرة المسماة فيه — أحذا بشريعة العقد — مادامت مدة الايجار المتفق عليها سارية . فإذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانوني فإنه يجوز للمؤجر اقتضاء الاجرة القانونية مستقبلا ، لان الامتداد القانوني — يمد العقد بشروطه الاتفاقية ، ألا فيما يتعلق بأركان العقد التي ينظمها التشريع الاستثنائي لايجار الاماكن كالمدة والاجرة ، فيمتد العقد الى أجل غير مسمى بالأجرة التي يحددها القانون بقطع النظر عن الاجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية « وفي هذا المعنى ايضا ٢٠ يونيو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٢١٩) وقد استندت اللجنة فيما ذهبت اليه في هذه الفتوى الى انه اذا حصل وتبين للمالك أن تقدير اللجنة المشار اليه يفوق القدرة المالية للمستأجر وارتأى أن ينزل بالقيمة الايجارية الى حد مناسب ، فإنه يعتبر مقبوعا بقيمة الفرق بين تقدير اللجنة وبين القيمة التي ارتضى التأجير بها ، ولا يوجد مانع قانوني يحول بينه وبين هذا التبرع . غير أنه اذا كان المالك جهة حكومية ، فإنه يتقيد في هذا النزول بحدود قانونية تكفل نوعا من الرقابة على تصرفاته المالية لضمان انتفاء شبهة التحيز وقد تكفلت المادة ٢٥ من القانون ١٢٤/١٩٦٠ باصدار قانون الادارة المحلية ببيان الضوابط التي يجب اتباعها في حالة التصرف في أموال المجالس المحلية اذا كان التصرف يستهدف تحقيق غرض ذي نفع عام ، فنصت على أنه يجوز للمجلس التصرف بالمجان في أموال من أمواله الثابتة أو المنقولة أو تأجيرها بايجار اسمي أو بأقل من أجره المثل بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ، وذلك بعد موافقة وزير الادارة المحلية اذا كان التصرف في حدود ٥٠٠٠ جنيه في السنة المالية الواحدة أو كان لاحدى الوزارات أو المصالح الحكومية . أما التصرفات لغير الوزارات والمصالح =



### ١١٨ — جزاء زيادة الأجرة عن الحد القانوني — بالاضافة الى

ما تقدم في نبذة ٤٧ بشأن الجزاءات التي قررتها قوانين ايجار الأماكن السابقة على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ تشير الى أنه نظرا لأن المشرع لم يدمج أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ في ضمن أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ كما فعل بقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨ و ١٩٦١ بل أبقاها في قانون مستقل ، مما ترتب عليه عدم سريان أحكام المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على مخالفات أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ ، اقتضى الأمر النص في المادة ٧ من هذا القانون الأخير على عقاب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الأجرة وتوزيعها بالحبس مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

وقد تقدم أن هذا الحكم ينطبق على مخالفة قرار تحديد الأجرة بعد صدوره باقتضاء أجرة تجاوز الأجرة التي حددتها اللجنة ولا ينطبق على التزام المالك برد الفرق عن المدة السابقة اذ يخضع هذا الالتزام الأخير للقواعد العامة ويعتبر التزاما مدنيا بحتا .

ويلاحظ أن الجزاء الذي قرره المادة السابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هو عين الجزاء المقرر في المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فراجع بشأنه ما تقدم في نبذة ٤٧ وما بعدها (٢١٩مكرر) ، كما يلاحظ أن القانون رقم ١٩٦٥/٧ قد غلظ في المادة ٣ منه العقوبة بالنسبة

---

= الحكومية فيما يجاوز ٥٠٠٠ جنيه في السنة المالية الواحدة فيكون بقرار من رئيس الجمهورية .

(٢١٩مكرر) ويلاحظ ضرورة تعديل ما تقدم في نبذة ٤٨ من أن المستأجر الذي يقتضى خلو رجل نظير تركه العين المؤجرة ، سواء للمؤجر ليؤجرها الى آخر ، أو لمستأجر جديد يقبله المؤجر الاصلى ، يشمله التأثيم والعقاب ، حيث قد قضت محكمة النقض الجنائية بعكس ذلك في حكمها الصادر بتاريخ ٣ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٨٤٢ سنة ٤٩ ق مجموعة احكام النقض الجنائي ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ . فيلزم التأشير بذلك في نبذة ٤٨ ص ٢٩٢ .

الى المؤجر الذى يخالف أحكامه على النحو الوارد فى نبذة ٦٥ •

وقد تقدم فى نبذة ٤٧ وما بعدها أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استبقى بنص المادة ٤٣ منه العمل بأحكام القوانين السابقة المتعلقة بالأجرة وبالجزاءات المقررة لمخالفة أحكامها ، فتعتبر الجزاءات المبينة أعلاه ، سواء منها ما تقرر بالقانون ١٩٦٢/٤٦ وما تقرر بالقوانين السابقة ، سارية حتى بعد صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ فيما لا يتعارض مع أحكامه •

كذلك نص على مثل ذلك القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٩ منه ، ثم عدل فى المواد ٧٦ وما بعدها منه أحكام العقوبات التى توقع على مخالفة بعض أحكامه •

ثم جاء القانون ١٩٨١/١٣٦ ملغيا فى المادة ٢٥ منه جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك دون اخلال بأحكام المادة ٢٣ التى تعاقب بعقوبة النصب المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالواسطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها •

وبذلك أصبحت جميع عقوبات مخالفات قوانين ايجار الأماكن عدا جريمة خلو الرجل والجريمة المنصوص عليها فى المادة سالفه الذكر مقصورة على الغرامات التى وردت بشأنها ولا تطبق فى شأنها عقوبه الحبس •

وبناء على ذلك تكون العقوبات السارية الآن بعد هذه التعديلات جميعا هى التى تقدم بيانها فى نبذة ٤٨ •

ويستفاد من نص المادة السابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على

عقاب المؤجر على مخالفة قرار تحديد الايجار وتوزيعه أن مراعاة هذا التحديد تعتبر متعلقة بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها وأن كل اتفاق مخالف يقع باطلا فيما يجاوز التحديد القانوني ولا يعمل به ويلزم رد ما نفذ منه لأنه يكون قد دفع دون حق (٢٢٠) . ويسرى ذلك سواء على زيادة الأجرة الشهرية الواردة في العقد عن الأجرة القانونية كما يسرى على كل مبلغ اضافى يدفعه المستأجر الى المؤجر خارج نطاق العقسد . وينطبق على ذلك كل ما تقدم في نبذة ٤٩ . ولا يسقط انتهاء العلاقة التأجيرية حق المستأجر في اقتضاء ما دفعه في أثناء شغله العين المؤجرة زيادة عن القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة بعد ذلك (٢٢١) ، وقد نصت على ذلك أيضا المادة ٢٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ( يراجع ذلك في نبذة ٤٩ ) .

١١٩ — تعلق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ بالنظام العام — وضع المشرع أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ لتنظيم أجور الأماكن التى تستحدث تنظيما يكفل لاملأك عائدا مجزيا وللمستأجرين السكن بأجور معتدلة ، ويقضى على استغلال الأولين للأخيرين ويوجد نوعا من الاستقرار فى أجور الأماكن . وهذه كلها مصالح عامة تتعلق بالنظام العام ، ولذلك لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويقع كل اتفاق مخالف باطلا بطولانا أصليا يجوز لكل ذى شأن أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها . وقد رأت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ إبراز ذلك بالنص صراحة فى تفسيرها التشريعى رقم ٤/١٩٦٥ على أن تعتبر

---

(٢٢٠) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ .

(٢٢١) قرار تفسير تشريعى رقم ١٩٦٥/٦ صادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وقد نصت المادة الاولى منه على أن « للمستأجر الذى أخلى الوحدة المؤجرة قبل تقدير أجرتها بمعرفة اللجنة أو تخفيضها الحق فى استرداد ما قد يستحق له من مبالغ بعد التقدير أو الخفض ، وعلى المؤجر أن يردّها الى المستأجر » .

قواعد القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المشار اليه قواعد آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها (٢٢٢) • وبناء على ذلك لا يجوز الصلح في شأن قواعد تقدير القيمة الايجارية بما يخالف تلك القواعد أو يجاوز القيمة التي يؤدي اليها تطبيق تلك القواعد تطبيقا سليما ، ولكنه يجوز فيما يتعلق بتقدير الواقع الذي تطبق عليه تلك القواعد ، كتقدير سعر الأرض أو ثمن تكلفة المباني (٢٢٣) •

١١٩ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكن ١٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لنفقات الترميم والصيانة — وفقا لما تقدم في ص ٣٥٤ زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكن زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ١٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى آخر سنة ١٩٨٦ ، وخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة نفقات الصيانة والترميم •

١١٩ مكرر ( ٢ ) — زيادة أجرة هذه الأماكن اذا أجرت مفروشة أو تغير استعمالها لغير أغراض السكن — وفقا لما تقدم في نبذتي ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا زيدت أجرة هذه الأماكن اذا أجرت مفروشة بنسبة ١٥٠٪ ، واذا تغير استعمالها لغير أغراض السكن بعد صدور القانون ٤٩/١٩٧٧ وبموافقة المالك بنسبة ٧٥٪ ( يراجع ما تقدم وأيضا ما سيجيء في خصوص أحكام القانون ١٣٦/١٩٨١ ) •

---

(٢٢٢) في هذا المعنى نقض مدني ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ ، وقد جاء فيه أنه لا عبرة لقرار المؤجر في عقود الايجار بخضوع المساكن المؤجرة للقانون ١٦٨/١٩٦١ ، ذلك لانه متى توافرت في المبنى شروط سريان القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ تعين اخضاع اخرته لاحكامه لان أحكام هذا القانون آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ( انظر أيضا ما سيجيء في نبذة ١٣٢ مكرر ) •

(٢٢٣) انظر ما سيجيء في نبذة ١٣٢ مكرر •



## المبحث السادس

أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والأماكن التي يسرى عليها .

١٢٠ — صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منظما ايجار جميع الأماكن مع استبقاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بالأجرة وبالجزاءات المقررة لها — في الفترة ما بين اصدار القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ واصدار القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لمس المشرع عيوباً ومواضع نقص كثيرة في تشريعات ايجار الأماكن ، فحاول علاجها بتعديلات تشريعية جزئية في مناسبات مختلفة ، من ذلك ما تقدم من علاج وقتي لبطء سير العمل في لجان تقدير الايجارات باحلال التقدير الحكمي الذي قضى به القانون ١٩٦٥/٧ محل تقدير تلك اللجان بالنسبة للحالات التي كانت ماتزال معروضة على تلك اللجان ولم يصدر بشأنها بعد قرار نهائي ، ومنها أيضا أن المشرع انتهر فرصة اصدار قانون شامل جديد لتوجيه أعمال البناء ، هو القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ ، فنص في المادة الثالثة منه على أن ترخيص اللجنة ( لجنة توجيه أعمال البناء ) يشتمل على قيمة التكاليف ويلزم المالك بعدم تجاوز هذه التكاليف بأكثر من ٥٪ وتأخذ لجنة تقدير القيمة الايجارية هذه التكاليف في الاعتبار ، وهدف بهذا النص الى تقييد المالك في استعماله الرخصة المقررة له بموجب الفقرة الأخيرة من المادة ٤ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من حيث تحديد الأجرة التي يتم التعاقد عليها في انتظار صدور قرار لجنة تقدير الايجار بحيث يكون التعاقد في هذه الفترة على أجرة تحسب على أساس التكاليف التي حددت في الترخيص الصادر من لجنة توجيه أعمال البناء طالما أن المالك مقيد في اقامة البناء الذي رخص له فيه بمراعاة قيمة تلك التكاليف وعدم مجاوزتها بأكثر من ٥٪ ومادامت لجان تحديد القيمة الايجارية يتعين عليها أن تأخذ هذه التكاليف في الاعتبار (١) .

---

(١) ويلاحظ أن النص على أخذ لجنة تقدير القيمة الايجارية التكاليف

ومن هذا القليل أيضا القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ إلغاء المادة ٢ فقرة هـ والمادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهما اللتان كانتا تجيزان للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة للهدم وإعادة البناء بشكل أوسع أو للضرورة الملجئة لشغلها بنفسه أو بأحد أولاده ، وبإضافة مادة ٤ مكررا الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تجيز للمستأجر عند امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة المستحقة قانونا ايداع تلك الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الجهة الادارية التي يصدر بتحديدھا قرار من وزير الاسكان والمرافق (٢) .

وكذلك القانون رقم ٣٦/١٩٦٦ باستبدال نص جديد بنص الفقرة « أ » من المادة ٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ يمنع الحكم باخلاء المستأجر المتأخر في دفع الأجرة إذا قام هذا بسداد الأجرة المتأخرة حتى تاريخ السداد مع فوائدها والمصاريف المستحقة قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، والقانون رقم ٣٧/١٩٦٦ القاضي بتخفيض القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التي خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون ٧/١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ وذلك اعتبارا من أول

---

التي حددتها سلفا لجنة توجيه أعمال البناء في الاعتبار ليس معناه ان لجنة تقدير القيمة الايجارية نتقيد حتما بالتكاليف التي عينتها لجنة توجيه أعمال البناء والا تستطيع تقدير التكاليف الفعلية بما جاوز التكاليف المقدرة سلفا بأكثر من ٥٪ اذ ان القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ وهو الذى أنشأ لجان تقدير القيمة الايجارية والذي تلتزم هذه اللجان بأحكامه قد جعل أساس تقدير القيمة الايجارية التكاليف الفعلية للبناء بحسب سعر السوق . فاذا ثبت لهذه اللجان أن التكاليف الفعلية جاوزت التكاليف المقدرة بأكثر من ٥٪ تعين عليها الاخذ بالتكاليف الفعلية مهما بلغت اعمالا لقانون انشائها ، ولا يترتب على مجاوزة المالك التكاليف المقدرة ابتداء في الترخيص سوى اعتباره مخالفا هذا الترخيص وتعرضه للجزاءات المقررة لذلك ، وقد أطردت أحكام مجالس المراجعة على ذلك . انظر في هذا المعنى بوجه خاص قرار مجلس المراجعة بالجيزة الصادر بتاريخ ١٥/٧/١٩٦٩ في التظلم المقدم من السيدة / فوزية ابراهيم القصرأوى عن المبنى رقم ٣ بشارع أحمد عرابى بمدينة الاوقاف بامبابية .

(٢) أنظر قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٣٣١ لسنة ١٩٧٠ .

يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه في القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ولم تكن هذه العلاجات الجزئية الا ترقيعاً لثوب بال كثرت فيه الخروق وتتالى ظهورها فيه ، فصحت عزيمة المشرع على تجديد الثوب كله ، أو ابدال غيره به ، ولكنه وجد في الثوب رقعة معينة لا تزال متينة صالحة يصعب ابدال غيرها بها ، غائر طريقة التجديد الشامل على طريقة الابدال الكامل ، وأصدر على هذا الأساس القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أعاد به تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فيما عدا أحكام تحديد الأجرة والجزاءات المقررة لها ، فقد استبقاها كما كانت في القوانين السابقة كل منها بالنسبة الى الأماكن التى كانت تخضع له بل أحال في شأنها الى بعض أحكام من تلك القوانين استثنائها من الالغاء الشامل وقرر استمرار العمل بها (٣) ( المادة ٣٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ) .

أما بالنسبة الى أجرة الأماكن التى تستحدث بعد سريانه ، فان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وضع لها نظاما اعتمد فيه النظام الذى أخذ به القانون ١٩٦٢/٤٦ مع ادخال بعض تعديلات عليه ، ونص على هذا النظام في الفصل الثانى من الباب الأول منه ( المواد من ٦ الى ١٥ ) فأصبحت الأماكن التى تستحدث بعد بدء العمل بهذا القانون تكون من حيث تحديد أجرتها فئة سادسة تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القانون

---

(٣) ويعتبر الغاء القانون ١٩٦٩/٥٢ سائر قوانين ايجار الأماكن السابقة عليه بما فيها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ شاملا قرارات التفسير التشريعى الصادرة من اللجنة العليا لتفسير هذا القانون الاخير ، غير أنه نظرا لان المادة ٣٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استثنت من هذا الالغاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بتحديد الأجرة وبالجزاءات المقررة لها ، فان هذا الاستثناء يستتبع أيضا استثناء القرارات التفسيرية المشار اليها المتعلقة بتحديد الأجرة وبالجزاءات المقررة لها ( تراجع هذه القرارات في مواضعها من هذا الكتاب ) .

الجديد ، وهي في جملتها قريية الشبه بأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ،  
ولذلك سنراعى في عرض أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ الاحالة الى ما سبق  
في شأن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ في كل ما اتفق القانونان بشأنه صراحة  
أو ضمنا ، بحيث لا نعرض هنا الا الأحكام التي تعتبر جديدة أو معدلة  
أحكام القانون السابق .

١٢١ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تدخل في هذا  
القسم جميع الأماكن التي يرخص في اقامتها بعد ١٨ أغسطس سنة  
١٩٦٩ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مادامت قد أنشئت  
وشغلت قبل صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (٣مكرر) في عواصم  
المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ١٢٤/١٩٦٠  
باصدار قانون الادارة المحلية والقوانين المعدلة له (٤) ، سواء أكانت  
تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة الى أماكن منشأة من  
قبل . ويجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه  
كلها أو بعضها الى القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة ، وكذلك  
على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية  
المشار اليه (٥) ( المادة الأولى من القانون ٥٢/١٩٦٩ في فقرتيها  
الأوليين ) ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل  
صدوره ( الفقرة الثالثة من المادة الأولى ) .

---

(٣مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٣١ سنة ٥١ ق .  
(٤) ويلاحظ أن محافظة سيناء كلها لم يكن يسرى عليها قانون الادارة  
المحلية ، بل كانت تخضع لقانون البلديات الملغى ، وعلى ذلك لم تكن قراها  
قابلة لد تطبيق قانون ايجار الامكان اليها . ( يراجع قانون المجتمعات  
العمرانية الجديدة رقم ٥٩/١٩٧٩ الصادر بتاريخ ٢٩/١١/١٩٧٩ ) .

(٥) والمقصود بالمناطق السكنية المشار اليها التجمعات الواقعة خارج  
كوردونات المدن ، وكذلك الكفور والنجوع التي لا تعتبر قرى طبقا لقانون  
نظام الحكم المحلى رقم ٥٢/١٩٧٥ ، فهي تعامل كتلك القرى ، فيجوز مد  
سريان حكم القانون ٤٩/١٩٧٧ اليها بموجب قرار من وزير الاسكان والتعمير  
يصدر بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة ( تراجع مضبطة مجلس  
الشعب للجلسة السبعين بتاريخ ١٨ يولييه ١٩٧٧ ) .



وكذلك الأماكن التي تدخل عليها بعد ذلك التاريخ المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها (٦) .

**١٢٢ — حكم أجره هذه الأماكن —** تخضع أجره هذه الأماكن لتقدير اللجان التي نص عليها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وتقدر كما تقدر أجره الأماكن التي خضعت للقانون ٤٦/١٩٦٢ أى على أساس صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني مضافا اليه مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة بواقع ٣٪ من قيمة المباني ، وذلك بخلاف الضرائب التي لم تشملها الاعفاءات بالقانون ١٦٩/١٩٦١ .

ورغبة في عدم تعطيل استثمار المباني ريثما تتم اللجان المشار اليها تقدير أجرتها ، وحتى لا يترك الحبل على الغارب للملاك في تقدير هذه الأجرة مؤقتا الى أن تصدر قرارات اللجان ، رأى المشرع اتخاذ تدبير أولى من شأنه تقييد الأجرة التي يجوز للمالك التعاقد عليها مؤقتا الى حين تقديرها بواسطة اللجان ، فأوجب تحديد تكاليف البناء في طلب الترخيص ببنائه وفي الترخيص ذاته تى يتخذ ذلك أساسا مبدئيا لتحديد الأجرة التي يجوز للمالك التعاقد عليها الى أن يتم تقدير اللجان اياها .

**١٢٣ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير —** نصت المادة ٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه « يجب على من يرغب في اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ، ومقترحاته عن أجره المبنى وتوزيعها على

---

(٦) قرب ما تقدم في نبذة ٨٨ وقرار التفسير التشريعي رقم ٧ لسنة

وحداته ، وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى • وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٥ بشأن تنظيم المبنى وأحكام القانون ١٩٦٤/٥٥ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما •

والمقصود بذلك أن يقدم طالب الترخيص مع الرسوم والمواصفات بياناً بمساحة الأرض التي يرغب في إقامة البناء عليها وبمقدار ما يزمع أن يشغله منها بالبناء وما يخص منها لمنفعة البناء وتقدير قيمتها وقت البناء ، وكذلك تقديره لتكاليف البناء حسب المواصفات المقدمة منه ، وهذه التقديرات هي التي سيصدر على أساسها وبعد مراجعتها قرار لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ وترخيص الجهة الإدارية ، وهي التي نصت المادة ٣ من هذا القانون الأخير على أنه يجب على لجان تقدير القيمة الإيجارية مراعاتها عند تحديد الإيجار •

كما يقدم طالب الترخيص حساباً تقديرياً لأجرة البناء كله على أساس البيانات المذكورة ، واقتراحاته بشأن توزيع هذه الأجرة الإجمالية التقديرية على وحدات البناء المختلفة مع مراعاة مساحة كل منها وموقعها وسائر المزايا التي تتميز بها •

ونصت المادة ٧ من القانون المذكور على أن « يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقاً للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويصرف ترخيص البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع ، وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا القانون » •

فهذا اذن تقدير أولى للأجرة تقوم به الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عند اصدارها الترخيص بالبناء بعد الاطلاع على البيانات التى يقدمها لها طالب الترخيص يعتبر أساسا أوليا لتقدير القيمة الايجارية بواسطة اللجان المنوط بها ذلك بعد اتمام انشاء البناء والتحقق من تنفيذ المواصفات التى أوجبت المادة ٣ من القانون رقم ١٩٦٤/٥٥ على لجان تقدير القيمة الايجارية مراعاتها •

وتدون هذه القيمة الايجارية الأولية فى سند الترخيص ذاته ، ليتم التعاقد على أساسها فى الفترة التى تسبق تقدير الأجرة بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية التى سيجىء بيان تشكيلها واختصاصها فيما يلى .  
فلا يجوز للمؤجر أن يتعاقد فى الفترة المذكورة على أجرة تجاوز الأجرة المبينة فى الترخيص •

ولتمكين المستأجر من التحقق من ذلك ، أوجبت المادة ١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه قبل صدور قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ترخيص البناء ورقمه وجهة اصداره ومقدار الأجرة الاجمالية المقدرة للمبنى وللوحدة المؤجرة وفقا للمادة ٧ من القانون •

#### ١٢٤ — لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ —

تقدم فى نبذة ١٠٢ تشكيل لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ستة أعضاء ، اثنان منهم من مهندسى الادارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، واثنان من موظفى الحكومة أو موظفى المجلس البلدى واثنان من الملاك •

وقد نص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى المادة ٤١ منه على أن تستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣

في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون (٧) •

أما بالنسبة الى الحالات التي لم يسبق عرضها على تلك اللجان ، فقد أنشأ لها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لجانا جديدة نص في المادة ٨ منه على أن يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص وتتألف من خمسة أعضاء ، اثنان من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربي يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين وجعلها هي المختصة دون غيرها بتقدير أجره الأماكن الخاضعة لهذا القانون اختصاصا ابتدائيا وجعل المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات تلك اللجان ليس لها تقدير الأجرة ابتداء ( المادتان ٨ و ١٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ (٧مكرر) •

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربي ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين • وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

وقد نص قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ على القواعد والاجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان (٨) •

---

(٧) والمقصود بالحالات المعروضة على اللجان في هذا الخصوص الحالات التي تم اخطار اللجان عنها على النحو المبين بالمادة ٢/٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ قبل العمل بأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فهي وحدها التي تدخل في اختصاص اللجان المشكلة طبقا لذلك القانون ( في هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٤٧ حصر سنة ١٩٦٩ ) •

(٧مكرر) نقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٥ سنة ٥٠ ق •  
(٨) ينظر القرار الوزارى المذكور في ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب •



١٢٥ — وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الايجارية — أوجب القانون على مالك البناء أن يخطر لجنة تحديد القيمة الايجارية التي يقع في دائرتها المبنى في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني ( المادة ١/٩ ) •

ويلاحظ أن ميعاد الاخطار المذكور يبدأ من تاريخ شغل أى وحدة من وحدات البناء سواء شغلها المالك بنفسه أو بأحد ذويه الشغل المعدة له الوحدة • ولا عبرة في ذلك بالشغل العارض كما لو استعمل المالك احدى الوحدات مخزنا لأدوات العمارة في أثناء اتمام باقى وحدات البناء وتشطيبها. • وفي حالة التعاقد لا يبدأ الميعاد من تاريخ تحرير العقد بل من تاريخ نفاذه أى من بدء مدة الاجارة المتعاقد عليها ، مهما طال الأمد بين تاريخ تحرير العقد وتاريخ نفاذه ، اذ كثيرا ما يتم التعاقد قبل اتمام البناء بمدة طويلة ويتفق فيه على أن تبدأ مدته من تاريخ لاحق أو من تاريخ تشطيب البناء وتسليمه •

وقد جعل المشرع جزاء عدم اخطار المالك اللجنة المختصة في الميعاد المذكور عقوبة الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة الى مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ( المادة ٤٤ ) •

واحتياطا لعدم قيام المالك باخطار اللجنة في الموعد المحدد ، خول القانون المستأجر حق القيام بهذا الاخطار باعتباره ذا شأن في تحديد القيمة الايجارية • وليس على المستأجر في هذه الحالة أن يخطر اللجنة الا بشغله احدى وحدات البناء مع بيان تاريخ شغله اياها ، فتتخذ اللجنة الاجراءات اللازمة للتحقق من تاريخ انشاء البناء أو تاريخ انشاء التعديلات الجوهرية التي أدخلت على بناء قديم والتي من شأنها اعتباره

في حكم المنشأ جديداً ولاستحضار البيانات الخاصة بتحديد الأجرة وتوزيعها وتشرع في ذلك .

ولاحتمال قعود كل من المالك والمستأجر عن اخطار اللجنة ، أجاز القانون للجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ( وهي مأموريات العوائد ) القيام بهذا الاخطار كلما وجدت — في طريق ما تقوم به من حصر — بناء مستحدثا أو وحدة مستحدثة في بناء ، بل أجاز للجنة أن تقوم بتقدير القيمة الايجارية من تلقاء نفسها ، أي ولو لم تتلق اخطارا عنها من أحد ممن ذكروا ( المادة ٩/٢ ) ، وذلك باعتبار أن أحكام القانون الخاصة بتحديد القيمة الايجارية للأماكن تتعلق بالنظام العام ، ويتعين على الهيئات التي ناط بها القانون هذا التحديد أن تتصدى له من تلقاء نفسها ولو بغير اخطار أو دعوة من ذوى الشأن .

١٢٦ — أسس تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ — نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على ما يأتي :

« تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦٩/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة » •

ويلاحظ أن هذا النص لا يختلف كثيرا عن نص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وأن ما يقضى به من أحكام لا يخرج في شيء عن الأحكام المسلمة في تطبيق المادة الأولى المشار اليها من القانون ١٩٦٢/٤٦ وهى تجمل في أن المشرع وضع حدا أقصى لأجرة المكان وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ يتكون كما هو الشأن فيما يتعلق بأجرة الأماكن التى خضعت للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ثلاثة عناصر هى : (١) ٥٪ من قيمة الأرض (٩) و (٢) ٨٪ من تكاليف المبنى ، و (٣) قيمة الضرائب التى يلزم بها المالك (وهذا بخلاف الضرائب والرسوم التى تفرض ابتداء على عاتق المستأجر) •

ولذلك سنكتفى هنا بعرض هذه الأحكام عرضا موجزا مع الاحالة فى تفاصيلها الى ما تقدم فى نبذة ٩٢ وما بعدها وإبراز ما استحدثه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ من أحكام لم توجد فى ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ •

**١٢٧ — العنصر الأول : ٥٪ من قيمة الأرض —** نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

---

(٩) مع ملاحظة ما تقدم فى نبذة ٩٣ من أن لا يحسب من قيمة الأرض الا بنسبة الأدوار المقامة عليها الى مجموع الأدوار التى تسمح باقامتها قيود الارتفاع . فاذا وقع خطأ فى حساب هذه النسبة بأن حسب فى تقدير القيمة الاجارية للأدوار التى اقيمت أولا بنسبة ٦٠٪ من قيمة الأرض ثم حسب فى تقدير أدوار أخرى اضيفت بعدئذ بنسبة ٦٠٪ أخرى من قيمة الأرض ، فان هذا الخطأ يجعل القرار الثانى معيبا وقابلا للطعن فيه فى الاجل المحدد لذلك ، ولأن هذا الخطأ ليس مجرد خطأ مادى يمكن تصحيحه فى أى وقت قبل استغلاق باب الطعن ، فانه يصبح حصينا من الالغاء بفوات مواعيد الطعن رغم ما شابه من عيب أو خطأ فى تطبيق القانون ( فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ١٦٨٠ بتاريخ ٤ نوفمبر ١٩٧٣ ) •

(١) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض « . . . »  
ونصت المادة ١١ على أن :

« وتقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، كما تقدر  
قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت (٩مكرر) »

« وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء  
عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام  
قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح »

« أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم  
استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة  
المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلي للأدوار  
الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز في بعض  
المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العموان »

« واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء  
عليها فلا يحسب في تقدير الايجار من قيمة الأرض الا بالقدر المخصص  
لنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، والا فلا يحسب  
سوى المساحة المبنى عليها بالفعل »

« وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة  
كالمدارس والمستشفيات ، يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجرة هذه  
الأبنية ، علاوة على قيمة المباني ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات



الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء • فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد » •

ونصت المادة ١٢ من القانون على أن « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء ، وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية ، أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين ، وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط » •

ويلاحظ أن هذه النصوص مطابقة لنصوص المادتين الثانية والثالثة من القانون ١٩٦٢/٤٦ فيما عدا بعض تعديلات لفظية غير مؤثرة فى أحكامها • فراجع فى شأن تفاصيل هذه الأحكام ما تقدم فى نبذة ٩٣ عن أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ •

وجدير بالتنويه أن العبرة بتقدير قيمة الأرض بواسطة اللجان المشكلة وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ تحت رقابة المحاكم فى حالة الطعن فى هذا التقدير ، لا بتقديرها بواسطة الجهة الادارية المختصة باصدار الترخيص بالبناء ، لأن تقدير هذه الجهة الأخيرة هو تقدير مبدئى يلتزم به المالك اذا أجر قبل تقدير القيمة الايجارية بواسطة لجان التقدير المشكلة طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ والى حين صدور تقدير هذه اللجان الأخيرة ، ولا تنقيد هذه اللجان بتقدير الجهة الادارية المشار اليها وانما يتعين عليها أن تلتزم سعر السوق وقت اتمام البناء (١٠) ، وتخضع فى

---

(١٠) انظر فى ذلك ما تقدم فى نبذة ١٠٣ ، ونقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق الحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ونقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ وقد جاء فيه أن مؤدى المادة ١٠ والمادة ١/١١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن المشرع =

ذلك لرقابة المحاكم في حالة الطعن في تقديرها • وقضت محكمة النقض بأن العبرة في تحديد قيمة الأرض هو يثمن المثل وقت البناء وذلك بالنظر الى قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه (١٠ مكرر) •

**١٢٨ — العنصر الثاني : ٨/ من قيمة المباني —** نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على « أن تقدر أجرة المباني على الأسس الآتية :

(أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني » •

وهذا النص مطابق لنص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ مع تعديلات لفظية غير مؤثرة أيضا •

فاذا استبعدنا منه العنصر الأول من عناصر تقدير القيمة الايجارية

---

= جعل القاعدة الاساسية في تقدير قيمة الارض بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشترت به الارض اعتبارا بأنه طالما تقدير الاجرة بنسبة من قيمة الارض مفروض أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الارض • ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت اتمام انشاء المباني حتى ولو استغرق اتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، وقرب من ذلك أيضا : نقض مدني ٣ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ • وقد تأكد هذا المعنى في احكام النقض التالية : نقض مدني ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ٢٧ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ٢٠ ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ • (١٠ مكرر) قرب نقض ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٥ سنة ٤٥ ق ، نقض مدني ١٩ نوفمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٧ ق ، وايضا ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ ، وايضا ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ويراجع ما تقدم في نبذة ٩٣ هامش ٢٣ •

وهو ٥٪ من قيمة الأرض الذي تقدم بيانه في النبذة السابقة ، بقى  
العنصر الثانى وهو ٥٪ من قيمة المبنى + ٣٪ من هذه القيمة ذاتها  
مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة ،  
وقد نصت المادة ١١ فقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تقدر قيمة  
المبنى وفقا لسعر السوق وقت البناء ، ونصت المادة ٣ فقرة ٣ من  
اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن يكون تحديد قيمة المبنى على  
أساس التكاليف الفعلية وقت معاينة اللجنة للبناء ، وبما أن معاينة اللجنة  
لا تكون الا بعد اتمام البناء ، فان تقدير التكاليف الفعلية يتعين أن يتم  
وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء (١١) مع ملاحظة أن تقدير قيمة  
المبنى — بالنسبة لهذه الفئة من الأماكن — يتم بواسطة اللجان المشكلة  
طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ لا بواسطة اللجان المشكلة وفقا للقانون  
١٩٦٢/٤٦ .

ويلاحظ في هذا الشأن ما تقدم في نبذة ١٢٣ من أن المادة ٣ من  
القانون ١٩٦٤/٥٥ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد أوجبت على  
طالب الترخيص في البناء أن يقدم الى اللجنة التى أنشأها القانون المذكور  
بيانا بالأعمال المطلوب اجرائها والغرض منها ومواصفاتها وتكاليفها  
الاجمالية وأن يلتزم عند تنفيذ الأعمال المرخص له فيها بالتكاليف  
الاجمالية المصرح له بها من اللجنة المشار اليها مع التجاوز بما لا يزيد  
عن ٥٪ من هنا التقدير (١٢) .

(١١) انظر ايضا ما تقدم في نبذة ١٠٣ بشأن تطبيق القانون رقم  
١٩٦٢/٤٦ ، ونقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ —  
٩١٠ — ١٨٠ ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق المحامة  
٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، وقد جاء فيه أن التكاليف الفعلية للمبنى يجب تقديرها  
وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء عند تحديد الاجرة القانونية ، ولا محل  
لاتخاذ متوسط الاسعار فى الفترة من بدء انشاء المبنى حتى تملكه .

(١٢) يقتصر جزاء هذا الالتزام على الجزاء الادارى فى علاقة المالك  
بجهة الادارة مصدر الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الايجارية . فاذا  
ثبت ان المالك قام بأعمال بناء تجاوز المرخص له فيه باكثر من ٥٪ فان ذلك =

كما أوجبت على لجان تقدير القيمة الايجارية للأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض مراعاة تلك التكاليف الاجمالية المصرح بها عند تحديد الايجار ( المادتان الأولى والثالثة من القانون ٥٥/١٩٦٤ ) (١٣) •

ونصت المادة ٦ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على ايجاب تقديم طالب الترخيص بالبناء بيانا بقيمة الأرض والمبنى ومواصفات البناء وتكاليفها وعلى أن تكون البيانات المذكورة متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانونين رقم ٤٥/١٩٦٢ ورقم ٥٥/١٩٦٤ والقرارات المنفذة لهما •

ونصت المادة ٧ من القانون ذاته على أن يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب •

وأوجبت المادة ٩ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على مالك البناء أن يخطر في موعد معين لجنة تقدير القيمة الايجارية التي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه

---

= لا يفقده حقه في حساب تكاليف الاعمال الزائدة وما يقابلها من اجرة لان القانون تحدث في شأن تقدير القيمة الايجارية عن تقدير قيمة تكاليف كل ما تم انشاؤه من مبان دون تقييدها بما صدرت به التراخيص من كميات أو فئات •

وقد افتي بذلك مجلس الدولة ( ادارة الفتوى لوزارتى الاسكان والادارة المحلية ) في فتواه الموجهة الى وزارة الاسكان والمرافق بتاريخ ٧ نوفمبر ١٩٧٠ ملف ٤٦/٢٢/٣٨ — وقد سبق أن نشرنا نص هذه الفتوى في الطبعة السابعة من هذا الكتاب في هامش ص ٥٣٧ •

(١٣) وقد ألغى هذا القانون فيما بعد واستبدل به القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ق شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء •



ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني •

ونصت المادة ٣ من القرار الوزاري رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تتولى اللجان المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التي نص عليها فيه بعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني •

يبين من كل هذه النصوص أن التقدير الأولي للتكاليف الاجمالية للمباني الذي تقوم به لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء والجهة الادارية التي تصدر ترخيص المباني يجب أن يتخذ أساساً للتقدير الذي تقوم به لجنة تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيكون على هذه اللجنة أن تراجع تنفيذ المواصفات التي تم بناء عليها حساب التكاليف الاجمالية عند الترخيص في البناء • فان وجدت التنفيذ مطابقاً للمواصفات اعتمدت تقدير التكاليف كما ورد في الترخيص ، وان وجدت فرقاً في التنفيذ زيادة أو نقصاً عدلت تقدير التكاليف بما يوازى قيمة الفرق زيادة أو نقصاً ، وذلك بافتراض ثبات الأسعار من وقت صدور الترخيص الى وقت تنفيذ البناء ، وقد تمضي فترة طويلة بين الوقتين يطرأ في أثنائها على الأسعار تغير محسوس ، فاذا حدث ذلك تعين على لجان تقدير القيمة الايجارية أن تقيم وزناً لهذا التغير في الأسعار عند تقديرها التكاليف الاجمالية ، فتقدرها بحسب تكلفتها الفعلية وقت اتمام البناء ، لا وقت اجراء التقدير ولا وقت البدء في البناء •

ولما كانت لجان تقدير القيمة الايجارية قد جرت منذ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ وكذلك لجان تنظيم وتوجيه أعمال البناء والجهات

الادارية المختصة باصدار تراخيص البناء على أن تقدر تكاليف المباني على أساس تكلفة المتر المربع مع تحديد فئة لكل من أنواع المباني بحسب مستوياتها ، فقد رأت وزارة الاسكان أن تضع من حين لآخر جدولاً لتقدير التكاليف في مختلف المستويات في فترة معينة تتخذها اللجان والجهات الادارية المشار اليها أساساً لتقديرها ، فإذا ما تغيرت أسعار السوق ، عدلت الوزارة جدولها النموذجي بما يتفق مع أسعار السوق ، وبذلك يتيسر تحاشي الشطط في التقدير وتحقيق التقارب بين تقديرات مختلف اللجان والجهات الادارية وبخاصة لجان تحديد القيمة الايجارية التي تحدد قراراتها قيمة العقار وايجاره تحديداً يستمر طول مدة بقائه .

وقد اعتمد السيد وزير الاسكان والمرافق بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٦٩ توصيات اللجنة الاستشارية للاسكان والتعمير بشأن تحديد أسس تكاليف مباني الاسكان بما يتفق مع واقع أسعار المباني لما يتولى أصحاب العمارات تنفيذه من مستويات مختلفة ويهدف توحيد قواعد التقدير عند التصريح بالبناء أو عند تقدير اللجان للايجارات بعد نهو المباني .

وكانت توصيات اللجنة تقسم المباني ثلاث فئات وتضع لتكاليف كل منها حداً أدنى وحداً أقصى حسب اختلاف مواصفاتها على الوجه الآتي :

الاسكان الاقتصادي : تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيه و ١٢ جنيه  
المتر المربع .

والاسكان المتوسط : تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيه و ١٥ جنيه  
المتر المربع .

والاسكان فوق المتوسط : تتراوح تكاليفه بين ١٥ جنيه و ١٧ جنيه  
المتر المربع .

وعلى أن تحسب مسطحات الفراندات والبلكونات المعطاة بما لا يزيد مجموع مسطحاتها عن ١٠٪ من مسطح المباني المقفلة كلفة تكاليف المتر

المسطح المشار اليها بعاليه ، وما زاد على ذلك من مسطحات للفرائدات فتحسب تكاليفها بنصف فئة المبانى .

وبعد مضى عام واحد على ذلك ظهر أن الأسعار ارتفعت ارتفاعا محسوسا . عما حددته اللجنة المشار اليها في آخر سنة ١٩٦٩ ، فصدر القرار الوزاري رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ بزيادة الفئات المشار اليها آنفا ، فجعل الاسكان الاقتصادي تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيه و ١٢ جنيه والاسكان المتوسط بين ١٢ جنيه و ١٦ جنيه والاسكان فوق المتوسط بين ١٦ جنيه و ٢٠ جنيها مراعى في ذلك أن الارتفاع كان محسوسا في تكاليف التشطيبات أكثر منه في المسطحات والجدران وأن تكاليف التشطيبات تمثل نسبة من التكاليف الاجمالية تتصاعد بارتفاع مستويات المبانى وفئاتها (١٤) .

وهذه بلا شك سنة حميدة استنتتها وزارة الاسكان والمرافق لتيسير تطبيق القانون تطبيقا يحقق التقارب في التقديرات ويتحاشى الشطط فيها وينصف كلا من المستأجر والمالك ويشجع هذا الأخير على استثمار أمواله في اقامة المبانى تفريجا لأزمة المساكن ، على أنه يتعين أن تتأبر الوزارة ، جريا على هذه السنة الحميدة ، على اعادة النظر في هذه الفئات كليا . لتحقيق تغير ملحوظ في الأسعار ، فتعدلها بما يتفق وسعر السوق ، فليس من العدالة في شيء . ولا مما يشجع الملاك على اقامة المبانى تفريجا لأزمة السكن أن يظل تحديد الأسعار التي نص عليها القرار الوزاري رقم ١٩٧٠/٧٠٧ سالف الذكر ثابتا طوال عشر سنوات كاملة تضاعفت في أثنائها أسعار التكلفة عدة أضعاف ، ولذلك أصبحت الحاجة ماسة الى اعادة النظر في الفئات التي نص عليها ذلك القرار والى رفعها الى الحد

---

(١٤) يراجع القرار الوزاري رقم ١٩٧٠/٧٠٧ وفئات الاسعار المذكورة والمواصفات اللازم توافرها لتقدير المبانى بحسب تلك الفئات في ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

الذى يطابق سعر السوق في الوقت الحاضر وفقا لرغبة المشرع ولصريح نصه (١٥) .

وقد دعا ذلك فعلا اللجنة الاستشارية العليا لتحديد أسعار الأراضي والمباني بمحافظة القاهرة المشكلة بقرار السيد المحافظ رقم ١٤/١٩٧٨ الى اعادة النظر في تلك الأسعار والفئات بعد الغاء القرار ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ سالف الذكر ( وقبل ذلك صدر قرار وزارى فى

(١٥) وقد ذهبنا الى حد القول بان الفئات التى حددها القرار الوزارى سالف الذكر بعد ان اصبح ثمت تفاوت كبير بينها وبين سعر السوق فى الوقت الحاضر ، قد فقد النص عليها فى ذلك القرار قوته الالزامية لانه صار مخالفا القانون الذى يقضى بتقدير تكلفة المباني بحسب سعر السوق وقت البناء ، ولانه لا يجوز للقرار الوزارى ان يخالف نص القانون ولو كان ذلك بحكم كان يطابق القانون عند وضعه ثم اصبح مخالفا له بعد مضي وقت تغيرت فيه الظروف والاسعار ، وفى هذا الفرض الاخير تكون الاسعار التى جردها القرار الوزارى صحيحة وقت صدوره وطالما بقيت مطابقة لسعر السوق ، وتطبق على المباني التى انشئت فى تلك الفترة ، اما بالنسبة للمباني التى تستحدث بعد ارتفاع الاسعار الفعلية ونشوء التفاوت الكبير بينها وبين الاسعار التى حددها القرار الوزارى المذكور ، فلا يكون هذا القرار واجب التطبيق عليها لانه اصبح مخالفا للقانون وفقد بذلك قوته الالزامية ، ويتعين لذلك عدم التقيد به والتعويل على سعر السوق وقت اتمام البناء ، ولا سيما ان تقدير اللجنة سيعمل به الى الابد ومهما ارتفع فى المستقبل مستوى الاسعار العامة ، فلا اقل من ان يكون تقديرا صحيحا عادلا وقت صدوره كما يوجب القانون ذلك .

ولذلك جرت احكام المحاكم الحديثة على التعويل على الاسعار السائدة فى السوق وقت البناء ( انظر فى هذا المعنى استئناف مصر — الدائرة ٢٦ — بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٢٩٧١ و ٣٨٠١ سنة ٩٢ ق ) ، وتضمنت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٣٧/١٩٧٧ بتاريخ ٥ مايو ١٩٧٧ الغاء القرار رقم ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ سالف الذكر ( المادة ٢٢ من اللائحة المذكورة ) .

وسيجىء عند عرض احكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى انشأ فئة ثامنة من الاماكن نظم هو احكام تحديد اجرتها انه نص فى المادة ٣ منه على تشكيل لجنة او اكثر فى كل محافظة تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل للارض من واقع أسعار التداول فى المدينة او القرية او الحى وعن أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها .



١٩٧٧/٥/٩ بالغاء القرار ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ ) ، وأصدرت قرارا بذلك في ١٥ يونيه ١٩٧٨ حددت فيه أسعار تكلفة المباني على النحو الآتي :

- الاسكان الاقتصادي : تكاليف المتر من ٢٥ جنيه الى ٣٠ جنيه .
- الاسكان المتوسط : تكاليف المتر من ٣٥ جنيه الى ٤٠ جنيه .
- الاسكان فوق المتوسط : تكاليف المتر من ٤٥ جنيه الى ٥٥ جنيه .
- والفاخر : أكثر من ٥٥ جنيه .

غير أنه يلاحظ أن هذه الأسعار التي حددها القرار الوزاري المشار اليه أو الأسعار التي تحددها لجان تحديد القيمة الايجارية لسعر المتر المربع من المباني هي أسعار المتر المربع من المباني في الأدوار المتكررة محسوبة على أساس ما يتكلفه المتر المربع من مواد أولية وعمالة متصلة مباشرة بتلك المواد ، فلا تدخل فيها تكاليف الأساسات ولا توصيل المرافق الخارجية ولا الأسوار أو المداخل أو التكسيات أو دروة السطح وتبليطه أو خزانات المياه أو المصاعد أو ما يتحمله المالك من تأمينات اجتماعية للعمال الذين قاموا بأعمال البناء الخ . فكل هذه البنود تحسب مستقلة عن سعر المتر المربع من مباني الأدوار المتكررة وتضاف الى مجموع ثمن المباني المحسوب على أساس سعر المتر المربع مضروبا في مساحة الدور . وقد نصت على ذلك صراحة اللائحة التنفيذية ( رقم ١٠٤٣/١٩٦٩ ) للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في النموذج حرف ( أ ) الملحق بها والذي خص كلا من تلك البنود بالذكر على استقلال بالاضافة الى بيان سعر المتر المربع من المباني ومساحة المباني (١٦) ،

---

(١٦) جاء في النموذج المذكور بعد ايضاح التكاليف التقديرية للاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بيان نصيب المباني المنشأة من قيمة الاساسات ( بند ١٠ ) ، ونصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ( بند ١١ ) ، ثم خصص البند ١٢ لبيان التكاليف التقديرية للمباني وشمل =

= بيان عدد الادوار المقامة ( بدروم وارضى ومتكرر وسطح ) ومساحة كل منها وتكاليف المتر المربع منها وجملة تكلفتها ، ثم أورد البند ١٢ ذاته بيان المنشآت والتركيبات الأخرى التى يجب أن تضاف تكاليفها الى تكلفة المباني محسوبة على أساس سعر المتر المربع وهى مصاعد ، طلبات مياه ، أسوار ، مداخل وتكسيات وخلافه ، أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص ، ونصت المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه يجب أن يتضمن قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية تقديراتها لقيمة الأرض والاساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الاجرة .

انظر فيما يتعلق بوجوب حساب تكاليف تشطيب المدخل وبلاط الرصيف والمناور بالاضافة الى تكاليف المباني على أساس سعر المتر المسطح استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٨ نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٦٩٢ سنة ٩١ ق .

وايضا الدائرة ذاتها بتاريخ ٨ أبريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٢٧١ سنة ٩٠ ق و ٥٦٤ سنة ٩٠ ق وقد تناول اضافة مصاريف مدخل العقار والاعباب الهندسية الى تكاليف انشاء المبنى المحسوبة على أساس سعر المتر المربع من المباني ، وفيها يتعلق بأتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص البناء نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق .

وانظر فيما يتعلق بوجوب حساب قيمة التأمينات الاجتماعية على عمال المباني ضمن عناصر التكلفة بالاضافة الى ثمن المباني محسوبا على أساس المتر المربع ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ٥٦٥٤ سنة ٩٠ ق و ٤٦٧٥ سنة ٩١ ق ، وايضا الدائرة ١٥ بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقمى ٦٥٠ سنة ٩١ ق ، و ١٠١٢ سنة ٩١ ق ، والدائرة ذاتها فى الاستئناف رقم ٥٨٧ سنة ٩٠ ق . ونقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه ان مفاد ما نصت عليه المواد ٤ و ١٠ و ١٣ و ١٥ و ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ ، ان أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضعون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية مما يعنى ان المبالغ المدفوعة الى الهيئة مقابل الاشتراك لديها فى عملية البناء ، تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد أجرته ، متى كان صاحب البناء هو الذى يتحمل بها ، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى انشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالاضافة الى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تحملها واقعا وفعلا مع اسناد العملية الى مقاول ، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء ..

وايضا نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٢١٤ سنة ٤٧ ق و ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، وايضا ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٤٥ ق ، وايضا ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة =

الأمر الذي يقطع بأن تكاليف تلك البنود ليست محملة على السعر المحدد للمتر المربع من المبانى ، بل يجب أن تضاف الى التكاليف المحسوبة على أساس ذلك السعر (١٧) . وقد أخذت بذلك أحكام المحاكم ومن أحدثها

أحكام النقض ٢٩ — ١١٠ — ١٨٠ ، و ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، و ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٤٧ ق ، و ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق ، و ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، و ١٤ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨٦٧ سنة ٤٩ ق .

(١٧) وقد أخذ بذلك أيضا القرار رقم ١٩٧٨/٩٩ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث نص على ذلك فى النموذج الملحق به بشأن البيانات الخاصة بالاجرة المبدئية وكذلك فى نموذج قرار اللجنة تحديد الاجرة ، أذ خص بالذكر قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق والمصروفات الأخرى ( مثل اتعاب المهندس ومصروفات الترخيص ) وأية مبالغ أخرى تفرضها التشريعات السارية ( مثل التأمينات الاجتماعية ) ، وتكاليف المصاعد وخزانات المياه والطلبات وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين وما شابهها والأسوار والأرضية ومداخل وتكسيات سلاسل وخلافه حيث قرر أن هذه الأشياء الأخيرة تحسب قيمتها على حدة مع إضافة ما يلزم اضافته للاجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها ، وتضاف الى القيمة الإيجارية ( ينظر النموذج المذكور فى عدد الوقائع المصرية رقم ٦١ الصادر فى ١٤ مارس ١٩٧٨ ) .

وأخذ بذلك أيضا القرار ١٩٨١/٧٦٦ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث نص فى النموذجين رقمى ١ و ٢ الملحقين بها على إضافة قيمة الأساسات والتوصيلات للمرافق الخارجية والمصاعد وطلبات المياه والأسوار والمداخل والتكسيات وخلافه واتعاب التصميم والتنفيذ وتكاليف الترخيص .

انظر أيضا فى ذلك أبو الوفا فى التطبيق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجسار الأماكن سنة ١٩٧٨ حيث أدخل فى المصروفات الفعلية التى تحسب علاوة على سعر المتر المسطح من البناء : ( ١ ) اتعاب المهندسين المصممين والمنفذين والاستشاريين ، ( ٢ ) مصاريف استخراج الرخص ومسائر الأوراق الرسمية المطلوبة ، ( ٣ ) ومصاريف الرسومات الهندسية ، ( ٤ ) والتأمينات الاجتماعية التى قام المالك بإدائها بالفعل ، ( ٥ ) والمبلغ الذى يجب على المالك أن يؤديه عملا بالمادة ١٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ( ٦ ) المبالغ التى دفعها المالك بالفعل مقابل اشغال الطريق ومقابل ازالة العوائق والأشجار الكبيرة أو الحفر أو الردم قبل اعداد الأرض للبناء ، ( ٧ ) وما قام المالك بتأديته من أقساط لآى تأمين اختيارى قام به المالك ضمانا



حكم محكمة النقض الصادر في ٢٧ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٣١٤ لسنة ٤٧ وحكمها الصادر في ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٣٨ لسنة ٤٦ ق . وقد تضمن هذا الحكم أنه عند تقدير ثمن تكلفة المتر من المبنى بمبلغ معين يجب بيان الأسس التي بنت المحكمة عليها هذا التقدير حتى يمكن لمحكمة النقض مراقبة صحته .

١٢٩ — وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الأجرة —  
يراجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٩٥ عن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ مع ملاحظة أن القانون ٥٢/١٩٦٩ يوجب على المالك أن يتقدم الى الجهة الإدارية المختصة بالترخيص بالبناء عند طلبه هذا الترخيص باقتراحه عن توزيع القيمة الإيجارية بين الوحدات المختلفة وذلك مع البيانات التي يجب أن يقدمها لطلب الترخيص ، وأن هذه الجهة تعتمد بصفة مؤقتة قيمة التكاليف ومقدار الأجرة وتوزيعها على الوحدات توزيعا مؤقتا يعمل به الى حين صدور قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، وهو القرار الذي يعول عليه في تقدير التكاليف والقيمة الإيجارية وتوزيعها ، ما لم يطن فيه أمام المحكمة الابتدائية ويصدر حكم بتعديله .

١٣٠ — العنصر الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك —  
تنص المادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ٥٢/١٩٦٩ على أنه « ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ بتفسير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية

---

للعمال والغير من مخاطر البناء ، نقض مدني ١٤ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٤٥ ق وقد ذكر التأمينات الاجتماعية كما ذكرها أيضا نقض مدني ٢٤ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٢٥٦ لسنة ٤٨ ق كما ذكر أيضا إقناعية التصميم والتنفيذ وتكاليف تخليص البناء ( المحاماة ٦٣ ج ١٩ ج ٢٧ ) .



الأصلية والاضافية • بكل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » •

وهذا النص مطابق لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ١٩٦٣/٤٦ مع بعض تعديلات لفظية ومع إضافة عبارة « وكل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » ، ويظهر أن هذه الإضافة قد استلزمها من جهة صدور قوانين باعادة فرض ضرائب ورسوم بعد بدء العمل بالقانون ١٩٦٣/٤٦ كان القانون ١٩٦١/١٦٩ قد أعفى منها المالك وأوجب عليه خصم قيمتها من الأجرة لصالح المستأجر كالقانون رقم ١٩٦٨/٤٦ (١٨) ، فاقضى الأمر النص على أن إضافة العنصر الخاص بالضرائب التي تشملها الإعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ إلى القيمة الإيجارية يراعى فيها عدم الاخلال بالقوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم (١٩) ومن جهة أخرى الرغبة في التنبيه الى ضرورة مراعاة أحكام القوانين العامة المتعلقة بعبء الضرائب والرسوم ، ويدخل في ذلك نوعان :

- ١ — قوانين فرض المشرع بموجبها ضرائب أو رسوما جديدة لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ •

---

(١٨) راجع ما تقدم في بيذة ٩٩ .  
(١٩) يؤيد ذلك ما جاء في المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ من قولها : « وقد نظمت المادة ١٠ من المشروع الاسس التي يتم عليها تقدير ايجار المبنى على أن يضاف الى القيمة الإيجارية المحددة طبقا لهذه الاسس ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، وذلك مع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ودون اخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » •

٢ — ونصوص عامة وردت في قوانين أخرى بشأن التزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بصفة عامة كتص المادة ٥٦٣ فقرة ٣ و ٤ مدنى القاضى بجواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب التى تقع على عاتق المالك الى المستأجر ما لم يوجد نص آمر يقضى بغير ذلك .

وفيما عدا ما تقدم نحيل فيما يتعلق بهذا العنصر الثالث من عناصر تقدير القيمة الايجارية الى ما سبق بيانه في نبذات ٩٦ و ٩٨ و ٩٩ .

١٣١ — قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ونفاذه باثر رجعى ورد الفروق — يجب أن يتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض وتكاليف الأساسات وتوصيلات المرافق وقيمة المبانى ومقدار الربح الاجمالى المقرر قانونا لجملة هذه التكاليف والذي يعتبر الحد الأقصى للقيمة الايجارية الصافية ثم توزيع هذه القيمة الاجمالية على وحدات المبنى (٢٠) وبيان ما يخص كل وحدة من الضرائب الأصلية والاضافية التى يجب اضافتها على ما يخص كل وحدة من القيمة الايجارية (٢٠مكرر)

ويجب أن يبين قرار تقدير القيمة الايجارية الأسس التى بنى عليها تقدير ثمن تكلفة المتر المربع بمبلغ معين ، ويجب أن يبين ذلك أيضا حكم المحكمة فى الطعن فى ذلك التقدير ، بحيث اذا بنى على أساس غامض مبهم على نحو يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة هذا

---

(٢٠) نص قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ فى البند ٢ حرف ا منه على أن الوحدة السكنية الاقل اتساعا ومسطحا فى أى مستوى والتى تشتمل على منافع ومرافق أكثر أو أفضل تزيد تكلفة المتر المسطح فيها عن تلك ذات الاتساعات الأوسع أو الاقل مرافق .

(٢٠مكرر) وتشمل الاجرة المحددة بمعرفة لجنة التقدير ونمعا للأسس الواردة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مصروفات الإصلاح والصيانة والادارة بما فيها أجر الحارس ومتابل استهلاك أنارة المدخل والسلم ، ولا الزام على المستأجر بأدائها ولو نص فى العقد على غير ذلك ( نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٥١ ق ) . ويلاحظ ما أدخله القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من تعديل على ذلك كما سيجىء فى موضعه .

التقدير ، كان القرار أو الحكم مشوباً بالقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال (٢١) .

وتستنفذ اللجنة ولايتها بمجرد صدور قرارها بالتحديد . غير أنه يجوز لها تصحيح الأخطاء المادية البحتة التي تشوب قراراتها ، والمقصود بذلك الأخطاء التي تقع نتيجة زلة قلم سواء في الأسماء أو التاريخ أو العمليات الحسابية ، وذلك قياساً على أحكام التصحيح المقررة في قانون المرافعات ، فيحق للجنة بعد اخطارها ذوى الشأن بقرارها أن تعيد النظر في تحديد الأجرة التي حددتها به كلها أو بعضها بسبب الأخطاء المادية التي شابت ذلك القرار بشرط عدم تجاوزها لمفهوم الخطأ المادى سالف الذكر (٢٢) . فإذا قدم ملاك العقار التماساً بمعاينة تركيبات كهربائية وتشطيبات تمت بالمدخل وبئر السلم بمقولة أنها أجريت قبل تقدير اللجنة أو على الأقل قبل قرار مجلس المراجعة ( في ظل القانون ٤٦/١٩٦٢ ) ، فلا يصح اعتبار الالتماس المذكور من قبيل طلب التصحيح لأنه يكون في الواقع طعناً في القرار النهائي الصادر من المجلس ، وبالتالي لا يكون جائزاً للجهات الإدارية أو مجلس المراجعة النظر فيه (٢٣) .

وكذلك إذا كانت اللجنة قد خصمت من التكاليف نسبة ٢٪ في مقابل بعض بياض المبانى الذى لم يجره المالك وأصدرت قرارها بتوزيع القيمة الايجارية ، فإنه لا يعتبر من قبيل تصحيح ذلك القرار طلب

---

(٢١) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق .

(٢٢) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى لوزارتى الاسكان والمرافق والادارة المحلية وهيئة قناة السويس رقم ٢٨/٢٢/٢١ - ٤٥٦ بتاريخ ٥ مايو سنة ١٩٧١ . وفى هذا المعنى نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق .

(٢٣) فى هذا المعنى فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ١٥٧ حصر سنة ١٩٦٧ .

المالك اضافة قيمة البياض بعد اجرائه اياه ، ولا يجوز للجنة أن تغيد النظر في قرارها لاضافة تلك القيمة لأنها تكون قد استنفدت ولايتها ، ولا يلومن المالك الا نفسه مادامت اللجنة قد أعذرتة وفقا للمادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ لاستيفاء أعمال البياض المذكورة في ظرف أسبوع . أما اذا لم تكن اللجنة قد أعذرتة لذلك فتكون قد تعجلت في اصدار قرارها أى انه يكون قرارا مبتسرا ويجوز توضيحه بعد أن تكاملت الأعمال الناقصة (٢٤) .

غير أنه يلاحظ أن المشرع نظر الى بعض المرافق التكميلية التي يغلب اضافتها اختياريا الى العقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين الخ . نظرة مستقلة ، فنص في المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ الصادرة بقرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٩٦٩/١٠٤٣ على أنه « ... بالنسبة للمصاعد وخزانات المياه وأجهزة التدفئة والتسخين وما شابهها ، فان قيمتها تقدر على وحدة مع اضافة ما يلزم اضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها » .

ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الايجارية للأماكن التي توجد بها مصاعد أو أجهزة تدفئة أو تبريد أو تسخين الخ . اذا لم يشتمل على مقابل الانتفاع بهذه الأجهزة — سواء كانت هذه الأجهزة مركبة وقت صدور القرار أو لم تكن بعد — لا تستنفد به اللجنة ولايتها ، فتتملك تقدير مقابل الانتفاع بالأجهزة المذكورة و اضافته الى القيمة الايجارية التي سبق لها تحديدها على أساس ثمن الأرض وتكاليف المبنى ويتكون منهما معا القيمة الايجارية الكاملة التي تتخذ وعاء للضريبة والتي تعين على أساسها الشريحة التي تدخل فيها كل وحدة من المبنى من حيث سعر

(٢٤) فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والتشييد بتاريخ ٢١ مايو ١٩٧٢ ملف ٥١/٢٢/٣٨ . وفي هذا المعنى أيضا رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة المبدى للادارة العامة للايرادات برقم ٩٠٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ .



الضريبة ومن حيث مدى ما تستحقه من اعفاء ضريبي (٢٥) .

ويكون قرار اللجنة نافذا من وقت صدوره ولو طعن عليه ، أى بدون حاجة الى انتظار الفصل فى الطعن ، فيجب على المؤجر أن يخفض الأجرة فوراً الى الحد الذى أنزلتها اليه اللجنة اذا كانت القيمة الايجارية التى جددتها اللجنة أقل من الأجرة المتعاقد عليها ، والعكس غير صحيح لأن القيمة التى تقدرها اللجنة تعتبر حداً أقصى لا يجوز تجاوزه ولكن يجوز الاتفاق على أقل منه ، وفى هذه الحالة الأخيرة يسرى الاتفاق لمدة (٢٦) ، وينتهى أثره اذا استمر المستأجر شاغلاً الغين بناء على الامتداد القانونى لمدة الايجار ، وحينئذ يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة الى الحد الذى قرره اللجنة ، وذلك لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها القانون الخاص بايجار الأماكن كالمدة والأجرة ، ليمتد العقد الى أجل غير

(٢٥) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى للادارة المحلية بتاريخ ١٤ ابريل ١٩٦٨ ملف ٢٠٤/٢٢/٣٨ — ٣٥١ . ورأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة المبلغ الى الادارة العامة للإيرادات برقم ٩٥٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ .

(٢٦) كما فى ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ( راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٤ ) وأذا كانت المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على أن « يلزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد بأداء الفرق مقيساً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها . . . » ، فإن هذا النص يجب فهمه بخسب الغرض المقصود منه وهو التيسير على المستأجر بتقسيط الفروق التى تكون مستحقة فى ذمته طبقاً للقواعد المتعلقة بتحديد الأجرة والزام المستأجر بها ، فهو لم يقصد به تقرير الالتزام فى ذاته بقدر ما قصد به تقرير تقسيط الفروق التى يلتزم بها المستأجر . أما الالتزام فى ذاته فيرجع فى شأنه الى القواعد المتعلقة به ، ومنها أن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حداً أقصى لا يجوز تجاوزه ولكن لا مانع من الاتفاق على أجرة أقل منها . وفى هذه الحالة يتقيد المؤجر بالأجرة المسماة فى العقد للمدة المتفق عليها ، الا اذا اتضح من اتفاق الطرفين أن الأجرة المسماة قصد بها أن تكون أجرة مؤقتة لحين تحديد الأجرة القانونية ، فيكون المعول عليه هذه الأجرة القانونية ويجوز للمؤجر المطالبة بما يزيد على الأجرة المسماة بأثر رجعى من وقت التعاقد ، ويحق للمستأجر التمسك برخصة التقسيط المقررة بالمادة ١٥ سالفه الذكر .

مسمى وبالأجرة التي يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة  
لمدة العقد الاتفاقية •

وتنص المادة ٢/٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون  
١٩٦٣/١٣٣ على عقاب المؤجر الذي يخالف قرار تحديد الايجار وتوزيعه  
بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو  
بأحدى هاتين العقوبتين ، وكذلك تنص المادة ٤٤ من القانون رقم  
١٩٦٩/٥٢ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة  
لا تجاوز مائتي جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام  
المواد ٤ و ٥ و ٧ الخ • وتنص المادة ٧ المشار إليها على أن يتضمن قرار  
الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير  
الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها  
على وحدات المبنى • ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير  
والتوزيع ، وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم  
تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب •

ويخلص من ذلك أن المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تعاقب  
بالعقوبة المذكورة فيها كل من يخالف أحكام المادة ٧ المشار إليها ، وهي  
التي تقضى بأن يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر على أساس القيمة  
الايجارية التي حددتها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عند  
اصدارها ترخيص البناء ، ويلاحظ على ذلك أولا أن المادة ٤٤ تعاقب  
كل من يخالف حكم المادة ٧ المشار إليها ، وأن المخالفة بالتعاقد على  
أجرة أزيد من الواردة في الترخيص يشترك فيها كل من المؤجر  
والمستأجر • فهل قصد المشرع حقيقة عقاب المستأجر الذي يقبل التعاقد  
على أجرة أزيد من المبين في الترخيص ؟ ويلاحظ ثانيا أن نص المادة ٤٤  
سالف الذكر خص بالعقاب مخالفة المادة ٧ وهي لم تذكر الا وجوب  
مراعاة القيمة الايجارية الواردة في ترخيص البناء ، وهذه القيمة غير  
القيمة الايجارية التي تحددها لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة ٨

من القانون ١٩٦٩/٥٢ . الأمر الذى يؤدي الى القول بعدم استيجاب مخالفة هذه القيمة الأخيرة للعقوبة المقررة بالمادة ٤٤ ولا يجوز في هذه الحالة القول بانطباق العقوبة من باب أولى لأن النصوص المقررة عقوبات لا يجوز التوسع في تفسيرها ولا القياس عليها .

ويمتنع الالتجاء في سد هذا النقص الى حكم المادة ٤٣ من القانون ذاته القاضي بأن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، لأن هذا الحكم قد استبقى العقوبات المقررة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ على مخالفة قرارات اللجان المنشأة طبقا له بالنسبة لنطاق سريانه فقط ، ولا يعتبر ساجيا تلك العقوبات على مخالفة قرارات لجان تحديد الأجرة المشكلة طبقا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ لتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير وهي غير اللجان المشكلة طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ والتي قضى هذا الأخير بمعاينة من يخالف قراراتها (٢٧) .

ولا يقتصر قرار اللجنة على أن يكون له أثر فوري بله يكون له أيضا أثر رجعي من تاريخ بدء الاجارة ، تحتجب المحاسبة بين المؤجر والمستأجر عن المدة السابقة من تاريخ بدء الاجارة على أساس القيمة الاجارية التي حددها قرار اللجنة . وتجوز المطالبة بالفروق المتجمدة دون انتظار الفصل في الطعن في قرار اللجنة (٢٨) .

---

(٢٧) ويلاحظ في كل ما تقدم عن العقوبات التي قررتها المادة ٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ والمادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٢٦ نصت على إلغاء جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبات المترتبة لجريمة خلو الرجل والعقوبة المقررة للجريمتين المنصوص عليهما في المادة السابقة أى المادة ٢٣ من القانون ذاته .

(٢٨) استئناف القاهرة الدائرة ١١ في ٧ مارس ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٣٧٢٥ لسنة ٨٨ ق .



وقد نص القانون ١٩٦٢/٤٦ صراحة على الأثر الرجعي لقرار اللجنة في المادة ٦/٤٩ منه أي في الفقرة التي أجازت للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الأيجار وتوزيعه أن يؤخر المبتى كله أو بعضه ، « على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ الأيجار » .

ولم يرد في القانون ١٩٦٩/٥٢ مقابل لهذا النص لأنه أبطل الترخيص للمالك بالتأجير في هذه المفترة بالأجرة التي يراها وأوجب عليه أن يتقيد في التأجير بالقيمة الإيجارية المعتمدة في الترخيص بإقامة البناء ، فلم ير داعيا للنص صراحة على الأثر الرجعي لقرار اللجنة ، وإن كان قد سلم بهذا الأثر ضمنا ونظم ما يترتب عليه من وجوب المحاسبة عن الفروق المستحقة عن المدة السابقة منذ بدء الأجرة إلى تاريخ قرار اللجنة وطريقة أداء هذه الفروق في المادة ١٥ منه كما سيحي في نية ١٣٥ .

على أنه يجب أن يراعى في ذلك ما تقدم في فقرة ١٠٤ عن الأثر الرجعي المنصوص عليه صراحة في القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ من أن المقصود به أعمال تقدير اللجنة بأثر رجعي من وقت نفاذ العقد مع احترام الأجرة المتفق عليها فيه طول مدته الاتفاقية إذا كانت هذه الأجرة أقل من الأجرة القانونية التي حددتها اللجنة ، ولا يصح أن يعتبر نص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ معذرا لذلك ولا أن يستنبط منه أن تقدير اللجنة يكون واجب العمل به فوراً ومن تاريخ نفاذ العقد ولو كان العقد ينص على أجرة دون ما قدرته اللجنة ، لأن هذا النص ليس هو الذي يقرر الأثر الرجعي لتقدير اللجنة ، وإنما هو قد اقتصر على التسليم ضمنا بذلك الأثر كما كان مقررا في ظل القانون السابق رقم ١٩٦٢/٤٩ وتوحي فقط سداد الفروق المتجمدة نتيجة لتطبيقه الأثر الرجعي لتقدير اللجنة كما كان مسلما به في ظل القانون السابق ، فضلا محل لا اعتباره متعارضا مع حكم ذلك القانون في هذا الشأن أو معذرا أو ناسخا آياه (٢٩) .



## ١٣٢ — الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في

دائرتها المكان المؤجر بعد تقديم لن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كان يجعل التظلم من قرار لجنة تقدير الإيجارات يرفع إلى مجلس المراجعة بتشكيل خاص (راجع بند ٥٥) ، وقد رأت الحكومة الإبقاء على ذلك عند وضعها مشروع القانون الحالي رقم ١٩٦٩/٥٢ ، غير أنه لما عرض هذا المشروع على اللجنة المشتركة بين لجنتي الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة أدخلت عليه هذه اللجنة تغييرا جوهريا في شأن التظلم من قرار لجنة التقدير ، فاستبدلت بالنص الوارد بالمشروع نصا جديدا عدلت به طريقة الطعن والجهة المختصة به والأحكام المترتبة على ذلك ، فرأت أن تعهد بالفصل في هذا الطعن إلى القضاء باعتباره أن ذلك يدخل في وظيفته الأساسية التي أقيم من أجلها ، لأن المنازعة في تقدير الأجرة هي خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناصران الرأي حول موضوع معين يطلب كل منهما الفصل فيه على وجه معين ، ومن شأن الرأي الفاصل في هذه المنازعة أن تحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بينهما ، وكل ذلك من اختصاص القضاء ، ولذلك رأت اللجنة أن يكون له أمر الفصل فيها ، ورأت أن تمتح ولاية الفصل في هذه الخصومة للمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار تيسيرا على المتقاضين وأن يترك أمر تنظيم هذه الخصومة لأحكام قانون المرافعات ولا ضير على الطرفين من ذلك لأن قرار لجان التقدير نافذ بطبيعته يلتزم به الطرفان إلى أن تقول المحكمة رأيا في الطعن المطروح فيها .

وبناء على ذلك صدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ متضمنا في المادة الثالثة عشرة فقرة ٢ منه النص على أن « يكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة » .

وهذا النص صريح في إبطال اختصاص مجالس المراجعة التي كان ينص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ بنظر الطعون في قرارات لجان تقدير

الايجارات ونقله الى المحاكم الابتدائية ابتداء من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أى من ١٨ أغسطس ١٩٦٩ (٣٠) . فأصبحت المحاكم الابتدائية مفتحة بنظر الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة التي لم تصبح نهائية حتى العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ (٣٠ مكرر) .

وتأكيدا لذلك نص المشرع في المادة ٤٢ الواردة في باب الأحكام الانتقالية على أن يجب « على مجالس المراجعة المنصوص عليها في القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ المشار اليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون الى المحاكم الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وذلك بغير رسوم (٣١) ، وبالحالة التي تكون عليها (٣١ مكرر) .

وبناء على ذلك فالحكم الذي يصدر بعد ١٨ أغسطس ١٩٦٩ قاضيا باختصاص مجلس المراجعة بنظر طعن في تقدير لجنة الايجارات يكون مخالفا للقانون ويستوجب نقضه (٣٢) .

وقد عني المشرع في النصين المتقدمين بتعيين الاختصاص المحلي

---

(٣٠) غير أن ذلك يجعل المحكمة الابتدائية جهة طعن لا جهة تقدير فلا يحق لها أن تتصدى ابتداء لتقدير أجسرة تلك الاماكن (نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٢٢٢ — ٦٥) .

(٣٠ مكرر) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه ان قرارات مجالس المراجعة التي صدرت قبل العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ يكون الطعن فيها من اختصاص مجلس الدولة وفي المواعيد التي ينص عليها القانون .

(٣١) انظر ما سيجيء في الهامش ٥٠ ص ٧١٢ .  
(٣١ مكرر) ويلزم في هذه الحالة اعلان الخصوم بقرار احالة الطعن الى المحكمة الابتدائية وبالجلسة المحددة لنظره امامها ، وذلك اعمالا لنص المادة ٢ من قانون اصدار قانون الكرافعات التي توجب على قلم الكتاب ان يعلن الخصم الغائب بأمر احالة الدعوى التي أصبحت من اختصاص محكمة أخرى بموجب احكام هذا القانون (نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٩٢ سنة ٤٧ ق ) .

(٣٢) نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٥٢ سنة ٤٠ ق .

للمحاكم بهذه الطعون ، لعقده لا للمحكمة التي يتبعها موطن المؤجر  
ولا للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المستاجر ولا للمحكمة التي  
يتبعها موطن المدعى عليه ، بل للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار  
المؤجر .

وجعل المشرع ميعاد رفع الطعن الى المحكمة الابتدائية المختصة  
وفقا لما تقدم ثلاثين يوما (٣٣) ، من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة (٣٤) ،

---

(٣٣) فان رفع الطعن بعد هذا الميعاد تعين على المحكمة القضاء من  
تلقاء نفسها بعدم قبوله لتعلق مواعيد الطعن بالنظام العام ( استئناف  
القاهرة الدائرة ٢٧ اجارات بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم  
٤٣٥٠ سنة ٨٩ ق ) .

واذا قضت المحكمة بعدم قبول الطعن لرفعها بعد الميعاد ثم طعن في  
حكمها بالاستئناف ، ووجدت محكمة الاستئناف ان آخر يوم في الميعاد كان  
يوم عطلة رسمية وان الميعاد امتد لليوم التالي الذي قدم فيه الطعن وقضت  
بالغاء حكم محكمة اول درجة الصادر بعدم القبول ، فانه يتعين عليها ان تعيد  
الطعن الى محكمة اول درجة لكي تفصل في موضوعه ، طالما ان هذه المحكمة  
لم تدل بدلوها فيه ، ومحكمة الاستئناف لا تملك التصدي لهذا الموضوع لما يترتب  
على ذلك من تفويت احدى درجتى التقاضى على الخصوم ، ذلك ان يبدأ  
التقاضى على درجتين هو من المبادئ الاساسية للنظام القضائى التى لايجوز  
للمحكمة مخالفتها ( في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ اجارات  
بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٥٤٣٢ سنة ٩٠ ق ) .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة احكام  
النقض ٣٠ - ٢ - ٤٢٨ - ٢٦٣ .

(٣٤) وتنص المادة ٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ الصادر  
بها القرار الوزارى رقم ١٠٤٣/١٩٦٩ على ان يبلغ قرار اللجنة خلال شهر  
على الاكثر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول الى كل من المالك  
والمستاجرين المسجلة اسماؤهم لديها .

وبناء على ذلك يسرى ميعاد الطعن في هذا القرار من تاريخ تسليم  
الاخطار المذكور ، والا تعين اعتبار الميعاد انه مازال مفتوحا ( في هذا المعنى  
شمال القاهرة ١٢ نوفمبر ١٩٧٥ في الدعوى رقم ١٢٧٤ سنة ١٩٧٥ مدنى  
كلى شمال المؤيد في الاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٩٢ ق استئناف القاهرة  
— الدائرة ١٥ اجارات — بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦ ) الذى جاء فيه قوله  
« وفي خصوص الدفع بعدم قبول الدعوى الاصلية لرفعها بعد الميعاد ، فانه »







أن يعلنوا به جميع المستأجرين ، إلا إذا قصرُوا طلباتهم على زيادة أجره  
إحدى الوحدات أو بعض الوحدات فقط ، فيكتفى منهم بإعلان مستأجر  
أو مستأجري تلك الوحدات دون غيرهم .

غير أن المشرع زاعى أن تعديل الأجرة بالنسبة إلى أحد المستأجرين  
يمكن أن يقتضى بالتعمية تعديلها أيضا بالنسبة إلى سائر المستأجرين ،  
ف رأى تفاديا لتعدد الطعون وتكرارها وتجنبيا للمقارقات في الأجرة  
للمبنى الواحد في الطعن الذى يرفع بشأن أجرته كله أو أجرة أى وحدة  
من وحداته سواء من المالك أو من أحد المالكين ضد بعض المستأجرين فقط  
أو من بعض المستأجرين ، ولذلك أوجب في الفقرة الثالثة من المادة ١٣  
من القانون ١٩٦٩/٥٢ « على قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع  
المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظرة » .

ولم يورد النص جزاء على اغتيال قلم الكتاب الخطأ باقى  
المستأجرين ، ولا يصح أن يترتب على الغفال هذا الإجراء من جانب قلم  
الكتاب بطلان ، إذ لو شاء المشرع أن يعتبر إخطار باقى المستأجرين  
إجراء جوهريا يترتب على اغفاله للبطلان ما اكتفى بتكليف قلم الكتاب  
به ولاشترط لقبول الطعن قيام الطاعنين بهذا الإجراء ، هذا فضلا  
عن أن المستأجر الذى لم يتظلم من تقدير الأجرة مع علمه باحتمال  
تظلم المالك منه وتظلم غيره من المستأجرين من التوزيع يعتبر راضيا  
بإجراء حكم القانون كما تطبقه المحكمة المختصة بتظلمه  
التظلمات (٣٧) .

(٣٧) فى هذا المعنى العطار ص ١٦٩ وقرب من ذلك حكم الادارية العليا  
١٠ أبريل ١٩٧١ مجلة العلوم الادارية السنة ١٤ (سنة ١٩٧٢) العدد الاول  
ص ١٨٧ و ١٨٨  
وقضيت بحكمة استئناف القضاة الدائرة ١٥ اجارات بتاريخ ١١  
نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٢٩ لسنة ١٢ ق بأن المادة ١٣ من القانون  
رقم ١٩٦٩/٥٢ اذ اوجبت فى فقرتها الثالثة على قلم كتاب المحكمة القيام

فاذا لم يحضر أحد المستأجرين رغم اخطاره ، تعين اعذاره ولحقا  
للقواعد العامة . فاذا تخلف بعد الاعذار كان الحكم الذى يصدر فى  
الطن نائذا فى حقه .

واذا لم يخطر أحد المستأجرين ، جاز له فى أية حالة كانت عليها  
الدعوى أن يطلب قبوله خصما منخسما الى مستأجر آخر ، ولو فى  
الاستئناف ويتعين فى هذه الحالة قبول طلبه (٣٨) .

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة جميع  
الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه (٣٩) ، ويعتبر الحكم الصادر

---

بـ باخطار مستأجرى باقى وحدات المبنى بالطعن فى أجرة إحدى وحداته  
وبالجلسة المحددة لنظره ، انما ينصرف حكمها الى ما أورده الفقرة الثامنة  
منها وهو الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية ،  
ما مؤداه أن فلك الحكم خاص بتلك المرحلة من مراحل التدامى وحدما ودون  
أساس للتوسع فى التفسير فى هذا النص ، ليشمل كذلك مرحلة الطعن  
بالاستئناف على قضاء المحكمة الابتدائية ، ومن ثم يتعين رفض الدفع المبدى  
من المستأنف ضده بعدم قبول الاستئناف والقضاء بقبوله شكلا ، وقد حاز  
سائر اوضاعه المقررة قانونا .

(٣٨) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ١٨ نوفمبر  
١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤١ و ٤٦٢٩ سنة ٩٠ ق .

انظر مع فلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيو  
١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥٨٥ سنة ٩٠ ق وقد قضى بأنه اذا تمسك أحد  
المستأنف عليهم فى دعوى الطعن فى تحديد القيمة الإيجارية باعتبار الاستئناف  
كان لم يكن بالنسبة اليه لعدم اعلانه به اعلانا صحيحا فى خلال الثلاثة اشهر  
المنصوص عليها فى المادة ٧٠ مرائعات ، وثبت أن دفعه بذلك صحيح ، فان  
هذا الدفع لا يتسحب على الدعوى برمتها لأن موضوع الدعوى قابل للتجزئة  
ومن ثم لا يستفيد من الدفع الا من شرع لمصلحته فقط دون باقى المستأنف  
ضدهم .

(٣٩) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١  
— ٧٩٢ — ١٤٥ ، وقد جاء فيه أن مفاد المادة ١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢  
انها انت بحكم جديد مؤداه أن اعادة النظر فى تقدير الأجرة بناء على تظلم  
المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبنى جميعه وتوزيعه =

في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر ( المادة ١٣/٤ ) ، سواء منهم من طعن ومن لم يطعن ، دون اعتداد بالقيمة الايجارية المتفق عليها في العقد (٤٠) ، وسواء من حضر ومن لم يحضر ، وسواء أفاذه الحكم أم أضره (٤١) . وذلك خلافا للقاعدة العامة في المرافعات التي تقضى بالآيضا الطاعن من طعنه وآلا يستفيد من الطعن الا رافعه (٤٢) ،

---

القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون ان يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم ، واذا كانت احكام القوانين لا تسري الا على ما يقسع من تاريخ نفاذها ، فان الحكم المستحدث الذي قررته المادة آنفه الذكر لا ينعطف على الماضي وتكون احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ التي رفع التظلم المحال في ظل تطبيقها هي وحدها الواجبة التطبيق .

(٤٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجازات ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٠٧٤ سنة ٩٣ ق ، وقد استدل على ذلك بنص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ القاضي بالزام المستأجر في حالة تحديد الاجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد بأداء الفرق على النحو المفصل في النص المذكور .

(٤١) في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجازات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ في الاستئناف رقم ٣٠٧٤ سنة ٩٣ ق .

(٤٢) نقض مدني ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٩ ق . وفي هذا المعنى العطار ص ١٦٩ . انظر مع ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجازات بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٩٠٥ سنة ٩٠ ق حيث اعتبر الاستئناف في الحكم الصادر في الطعن في قرار تحديد القيمة الايجارية قابلا للتجزئة وطبق عليه القاعدة القاضية بأن لا يستفيد من الاستئناف الا رافعه .

وفي هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجازات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٦٨٦ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه انه وان كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد أوجب في المادة ١٣ منه على قلم الكتاب ان يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره ورتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير اجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون فيه واعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر ، الا انه ليس في نصوص هذا القانون ما يشير الى ان المشرع قصد أن يجعل من موضوع الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة — بدليل انه لم يوجب اختصاص جميع المستأجرين الا في المرحلة الابتدائية في الدعوى فقط — أما في الاستئناف فقد ترك الامر للقواعد العامة ، ويؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٤ من القانون ذاته من انه « اذا لم تكن العين =



والمحكوم ضدهم الحق في الطعن على الحكم الصادر في الطعن على قرار تحديد القيمة الايجارية ولو بعد الميعاد أثناء نظر الطعن المرفوع من بعضهم في الميعاد ، وللمحكمة أن تأمر بإدخال من لم يطعن منهم (٤٢ مكرر) . وقضت محكمة النقض بأن الطعن في تحديد الأجرة غير قابل للتجزئة ( نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٠٣٢ سنة

= مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستاجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . وفي هذه الحالة يقتصر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى » . وهذا قاطع في الدلالة على أن المشرع لم يشأ أن يجعل من موضوع هذه الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة ، ولما كان الاستئناف لم يرفع الا من المستأنفين وحدهما فان طعنهما يكون قاصرا على ما يشغله كل منهما من ذلك المبنى فقط دون باقى وحداته .

ومن رأى الأستاذ أبو الوفا أن تطبق في الطعن في تقدير القيمة الايجارية قاعدة أن الطاعن لا يضار بطعنه ، وهو يشير في ذلك الى أحكام محكمة النقض التي قضت في شئون الضرائب بوجوب اتباع قاعدة الربط الحكمى المنصوص عنها في القانون رقم ١٠٢ سنة ١٩٥٨ ولو ترتب على ذلك زيادة الأرباح عما قرره المأمورية ، مادام أن هذا هو التطبيق الصحيح للقانون ولا محل لأعمال قاعدة أن الطاعن لا يضار بطعنه ( نقض ٣٠ ديسمبر ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ١٤٠٢ — ٢٤٠ ، ونقض ٢١ أكتوبر ١٩٦١ المجموعة المذكورة ١٢ — ٥٨٧ — ٨٩ ، ونقض ١٥ نوفمبر ١٩٦١ المجموعة ذاتها ١٢ — ٦٧٦ — ١١٠ ) ، ثم يقول : ونرى عدم جواز قياس ما قضت به الأحكام السابقة على خصومة تقدير الأجرة ، لأن قانون المساكن لا يخل بالمبادئ العامة في التقاضى المقررة في قانون المرافعات ، أعمالا لذات أحكام محكمة النقض التي توجب على اللجان الادارية التي منحها القانون ولاية القضاة الفصل في الخصومة بمراعاة المبادئ العامة في التقاضى ( نقض مدنى ٩ يناير ١٩٧٤ المجموعة ذاتها ٢٥ — ١١٩ — ٢٢ ) ، ولا محل للخروج على هذه المبادئ الا بنص خاص كما هو الحال في صدد الفقرة الثانية من المادة ١٩ من قانون المساكن رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث أوجب القانون اختصاص من لم يطعن من المستأجرين في الطعن ليسرى عليهم ما يسرى على الطاعنين من المستأجرين أو ما يسرى على المطعون عليهم من المستأجرين وعندئذ قد يضاروا من طعن موجه الى غيرهم ، ويحيل الأستاذ أبو الوفا في هذا كله الى دراسته للمادة ٢/١٩ من نفس قانون المساكن . ويقول أن هذه المادة هى تطبيق مباشر للمادة ٢١٨ مرافعات في صدد الدعاوى التي لا تقبل التجزئة من حيث أطرافها ( أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية لقانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٥٨ ) .

(٤٢ مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١١٢ سنة ٤٧ ق ، و ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٦٣ سنة ٤٧ ق .



٤٨ ق ) • بل يسرى هذا الحكم فى حق كل من تؤول اليه ملكية المبنى مستقبلا وفى حق كل من يستأجره كله أو بعضه بعد اخلائه ممن كان يستأجره وقت الفصل فى التظلم ، اذ تتحدد به متى صار نهائيا القيمة الايجارية للمبنى كله ولكل وحدة من وحداته ازاء الكلفة (٤٣) • ولذلك يوصف تحديد الأجرة بأنه تحديد عيى لأن الالتزام به لا يقتصر على طرفى الخصومة المتعلقة به بل يتعداهما الى كل من تؤول اليه ملكية العين والى كل من يستأجرها كلها أو بعضها ، أى أنه يلصق بالعين ذاتها ويسرى على كل علاقة تأجيرية ترد عليها ولو بين أشخاص آخرين •

واذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، فقد حفظ القانون فى المادة ١٤ منه لأول مستأجر لها بعد ذلك حق الطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده ، ويرفع هذا الطعن على المالك • وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى • ولذلك فلا يسرى فى هذه الحالة حكم المادة ١٣/٣ الذى يوجب على كاتب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره •

ولم يعرض المشرع فى حالة العين التى لا تكون مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة للطعن الذى يرفع من المالك ، ولم يبين على من يرفع المالك طعنه ما دامت العين ليست بها مستأجرون • فهل يمتنع على المالك أن يطعن فى قرار اللجنة الى أن يؤجر العين فيرفع طعنه على أول مستأجر لها ، أم يخشى ان هو انتظر الى أن يؤجر العين أن يسقط حقه فى الطعن بانقضاء الثلاثين يوما على تاريخ اخطاره بقرار

---

(٤٣) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ٩ بنابر ١٩٧٧ فى الاستئناف رقم ١٧٩٤ سنة ٩٣ ق • وايضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق • ويضاف الى ذلك ما تقدم فى نبذة ١٠٥ والهوامش أرقام ١٥٤ و ١٥٥ و ١٥٥ مكرر فى ص ٦١٣ وما بعدها .

اللجنة ؟ وفي هذه الحالة ضد من يكون رفع المالك طعنه في ذلك القرار ؟ نرى أن المالك يسرى في حقه ميعاد الطعن في القرار من تاريخ إخطاره به ، ولا يعترض على ذلك بانعدام مصلحته في الطعن طالما أن العين غير مؤجرة ، إذ أن له مصلحة محققة في الطعن لأن تقدير الأجرة يؤثر في مقدار الضرائب التي تربط على العقار ، وأنه يمكنه من معرفة القيمة الإيجارية للعقار سلفا قبل أن يقدم على تأجيره فيسمح له بالموازنة بين فائدة تأجيره بهذه الأجرة أو الانتفاع به بأي طريقة أخرى .

فلا يجوز له بعد انقضاء الثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة أن يطعن في هذا القرار بمقبولة أن العين كانت غير مؤجرة وأن ذلك كان يشكل استحالة في رفع الطعن لعدم وجود مستأجر يرفع عليه الطعن وأن ميعاد الطعن يقف الى أن يتم تأجير العين فيبدأ سريانه من تاريخ أول اجارة للعين ، لا يجوز له ذلك لأن عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة إذا كان يعتبر مانعا من الطعن بالنسبة لمن لم يستأجر هذه العين بعد ، أي مستأجرها المستقبل ، فإنه لا يعتبر كذلك بالنسبة الى المالك ، إذ تكون لهذا صفة في الطعن ويستطيع أن يباشر حقه فيه لا يمنعه من ذلك مانع ، وغاية الأمر أنه إزاء عدم وجود مستأجرين ولضرورة مخاصمة شخص تكون له مصلحة في ذلك ، يتعين على المالك أن يرفع طعنه على المحافظ باعتباره الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات بالمحافظة ، إذ أن الإدارة المذكورة ذات مصلحة في تقدير أجرة المبنى نظرا لما يترتب على هذا التقدير من أثر في مقدار الضرائب التي تحسب على أساسه .

والغالب أن اختصاص المحافظ في الطعن يكون شكليا فحسب . إذ يندر أن ينازع المحافظ في أوجه الطعن ويغلب أن يترك أمرها للمحكمة تفصل فيه بما تراه ، فإذا حكم لصالح الطاعن ، فإن المحافظ لا يعتبر خصما حقيقيا طالما أنه لا ينازع في الدعوى ولا يصح إلزامه بمصروفاتها

كما يلزم الخصم الذى يخسر الدعوى بمصروفاتها وفقا للمادة ١٨٤ مرافعات (٤٤) ، وهذا يفسر عدم الحاجة الى مخاصمة المحافظ أو جواز النزول عن مخاصمته حيث يكون الطعن مرفوعا من مؤجر على مستأجر أو العكس . وقد جرت المحاكم على قبول اثبات النزول عن مخاصمة المحافظ مع الزام المتنازل بالمصروفات المناسبة .

وعلى ذى الشأن أن يقدم الى محكمة الطعن أصل القرار المطعون فيه ، وليست هذه المحكمة ملزمة بضم القرار المذكور متى رأت أن الأوراق المقدمة فى الدعوى تكفى لتكوين عقيدتها (٤٤مكرر) . وإذا حددت المحكمة الأجرة القانونية بناء على طلب المالك والمستأجر ، واستأنف المستأجر هذا الحكم دون المالك ، لم يجز لمحكمة الاستئناف زيادة الأجرة التى حددتها المحكمة الابتدائية ، لأن المستأجر لا يصح أن يضار باستئنافه ، ولأن المالك الذى لم يستأنف يعتبر أنه لم يطلب زيادة (نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٩ ق ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ - ١ - ٨١ - ٩١) .

وإذا طلب المستأجر تخفيض الأجرة الى مبلغ معين ، لم يجز للمحكمة أن تخفضها الى أقل من ذلك بمقولة أن تحديد الأجرة يتعلق بالنظام العام (نقض مدنى ١١ يونيه ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ١٨٠١ - ٣٣٥) . وحكم المحكمة الابتدائية الذى يصدر فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية حسبما تقدم - ولو بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يكون قابلا للطعن فيه بالاستئناف وفقا للقواعد

---

(٤٤) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٣ ) ١٧ يونيه ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٧٠٤ سنة ٨٨ ق .

(٤٤مكرر) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٦ سببه ٤٦ ق .

العامة (٤٤ مكرر ثان) ( أى أنه لا يسرى عليه حكم المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) •

١٣٢ مكرر — تعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام وما يترتب على ذلك من جواز الصلح في شأنها أو عديمه — تقدم في نبذة ١١٩ أن أحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أحكام أمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وكذلك الحال بالنسبة الى أحكام القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ، فتعتبر أحكامه المتعلقة بتقدير القيمة الإيجارية التي تعد حدا أقصى للأجرة أحكاما أمرة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها بمجاوزة ذلك الحد الأقصى ، ويبقى الاتفاق جائزا فيما دون ذلك الحد (٤٥) • ويعتبر الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى تحايلا على القانون ويجوز اثباته بكافة الطرق (٤٦) •

وانطلاقا من ذلك يبدو أنه لا يجوز التصالح في الطعن على قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية ، باعتبار أن تقدير القيمة الإيجارية يجب أن يتم طبقا للأحكام الأمرة المقررة له في القانون (٤٧) • وهذا ما يفسر ما ذهبت إليه بعض الأحكام من عدم التعويل على الصلح الذي يتم بين طرفي الطعن على تقدير القيمة الإيجارية (٤٨) • غير أنه يجب التمييز

---

(٤٤ مكرر ثان) نقض مدنى ١٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٥١ ق •

(٤٥) استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٨ ايجارات ) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق •

(٤٦) نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٢٥ • ٧٦ •

(٤٧) قرب ما تقدم في نبذة ٥٠ و ٥١ •

(٤٨) أنظر على سبيل المثال استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٠٤ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه : وحيث أن الحكم المستأنف اذ رأى أن يتجاوز عن ذلك الصلح خاصة ان الامر يتعلق بطعن فى قرار للجنة ايجارات له وضعه القانونى الخاص ، =



في ذلك بين أمرين: ( ١ )، الأحكام القانونية المقررة لأسس التقدير من جهة وهي لا يصح أن تكون محل خلاف يحسمه الطرفان بصلح بل يجب أن تجلوها وتطبقها المحكمة من تلقاء نفسها بقطع النظر عن أى اتفاق للخصوم بشأنها ، ( ٢ ) والوقائع التي تطبق عليها تلك الأسس القانونية كتقدير ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبنى بحسب السوق وقت البناء أو تكلفة الأسوار أو المرافق أو الأتعب الهندسية الخ . مما يرجع الى التقدير الكمي أو النقدي للواقع توطئة لتطبيق الأسس القانونية عليه . وهذه مسائل يفصل فيها طبقا لتقويم المقومين ، لا طبقا لأحكام قانونية آمرة ، فيجوز الصلح في شأنها . فمثلا اذا نازع المالك في تقدير اللجنة ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبنى بواقع ١٥ ج المتر المسطح ، وادعى أن المتر يساوي ٢٥ ج ونازعه المستأجرون في ذلك وزعموا أنه لا يساوي أكثر من ١٢ ج ، جاز الصلح بينهم على اعتبار سعر المتر فيما بين الحدين وتسوية حساب التكاليف على هذا الأساس وبالتالي حساب القيمة الايجارية . أما الصلح على استبعاد أحكام القانون وتقدير القيمة الايجارية جزاها ، فإنه لا يجوز .

**١٣٣ — أحكام انتقالية فيما يتعلق بالطعن في قرارات لجان التقدير أمام المحاكم الابتدائية —** نظر المشرع عند تقريره نقل الاختصاص بنظر الطعون في قرارات لجنة التقدير الى المحاكم الابتدائية الى ما سيرفع من طعون في القرارات التي تصدر بعد العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وهذه هي التي تقدم أنه قرر حكمها في المادة ١٣/٢ . بجعلها من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . ثم نظر الى الطعون التي كانت معروضة لمعلا على مجالس المراجعة وقت صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فقرر في المادة ٤٢ منه أن على مجالس المراجعة المذكورة إحالتها الى المحاكم الابتدائية الكائن في دائرتها

---

== فانصب الحكم في مضمونه على تأييد قرار اللجنة دون ذكر للصلح ، فإنه يكون بمنجى من الطعن ( انظر ما تقدم في نبذة ٥٤ ) .

العقار (٤٩) • وذلك بغير رسوم وبالحالة التي تكون عليها (٥٠) ( راجع ما تقدم في نبذة ١٣٢ ) •

وبناء على ذلك بطل اختصاص مجالس المراجعة بنظر الطعون

(٤٩) ولو كانت مؤجلة لإصدار قرار فيها ( نقض مدنى ٢٢ يوسيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٧٢٦ — ٣٢٣ وقد جاء فيه أنه لا محل في ذلك لأعمال الفقرة الثانية من المادة الثانية من قانون إصدار قانون المرافعات لأن الحكم الوارد في المادة ٤٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ يعتبر حكما خاصا يخرج بالحالات التي يشملها عن الحكم العام الوارد في قانون المرافعات ) •

(٥٠) ونظرا لأن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كان يقتضى من يضمن في قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية لدى مجلس المراجعة دفع تأمين معين من جانب الطاعن يفقده الطاعن بأكمله في حالة رفض تظلمه أو عدم قبوله شكلا ( راجع ما تقدم في نبذة ١٠٥ ) ، ولأن المحاكم الابتدائية التي نص القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تحال إليها الطعون المعروضة على مجالس المراجعة وقت صدوره لا يوجد في قانون المرافعات الذي ينظم إجراءات التقاضي أمامها نص يوجب دفع مثل هذا التأمين ، فقد أصبح التأمين المدفوع من قبل عند التظلم من قرار لجنة التقدير غير مستحق طبقا لنظام التقاضي أمام المحاكم الابتدائية ، وصار من حق من قدمه أن يسترده ، وقد أفتى مجلس الدولة ( إدارة الفتوى لوزارتي الإسكان والمرافق والإدارة المحلية وهيئة قناة السويس في فتواه الموجهة الى وزارة الإسكان بتاريخ ٣٠ يونيه ١٩٧٠ ملف ٤٤/٢٢/٣٨ ) بضرورة توجيه المواطنين دافعى هذه التأمينات طلباتهم لاستردادها الى المحكمة الابتدائية المختصة التي أحيلت اليها تظلماتهم •

غير أن هذا لا ينفي أن عرض الطعن على المحكمة الابتدائية يخضع لأحكام الرسوم أمام المحاكم ولا يوجد نص صريح على إعفائه من هذه الرسوم ، ولا يعتبر نص المادة ٤٢ المشار إليها في المتن على إحالة الطعن الى المحكمة الابتدائية بغير رسوم قاضيا بإعفاء هذا الطعن من الرسوم المقررة ، وإنما قصده ألا تتوقف الإحالة على دفع الرسوم وذلك نظرا لأن الطعن المذكور مفروض فيه أنه صحيح عند تقديمه الى مجلس المراجعة التأمين الذي نص عليه القانون ١٩٦٢/٤٦ والذي زال أساس استحقاقه بإلغاء هذا القانون وأصبح واجب الرد الى من دفعه ، فجاء نص القانون الحالي على إحالة الطعن الى المحكمة الابتدائية بغير رسوم اعتمادا على أن للطاعن مبلغا مستحق الرد تستقطع منه رسوم المحاكم المقررة على طعنه بحيث لا يرد اليه الا الباقي من التأمين بعد خصم رسوم المحكمة ( في هذا المعنى رأى إدارة الفتوى بمجلس الدولة لوزارة الإسكان بتاريخ ١٥ يناير ١٩٧٢ ملف ٥٠/٢٢/٣٧ ) •

المعروضة عليها (٥١) ، وتعين على المحاكم التي تحال اليها تلك الطعون أن تنظر فيها (٥٢) ، على أن لا يؤثر ذلك فيما سبق أن فصل فيه مجلس المراجعة نهائيا بالنسبة الى مستأجرين آخرين في العقار ذاته (٥٣) .

ثم نظر المشرع الى الطعون التي لم تكن وقت صدور القانون المذكور رغبته بعد ولم ينقض بعد ميعاد رفعها ، والتي أصبح رفعها واجبا أن يكون أمام المحاكم الابتدائية بعد أن كان واجبا أمام مجالس المراجعة ، فقرر فتح ميعاد جديد للطعن فيها أمام المحاكم الابتدائية قدره ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ نفاذ القانون ١٩٦٩/٥٢ أي من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ( المادة ٢/٤١ من القانون ) (٥٤) .

ويلاحظ أن محل نص المادة ٢/٤١ على ذلك إنما هو القرارات الصادرة من تلك اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم فيها ، أي التي يكون بدأ ميعاد التظلم فيها قبل صدور القانون الجديد ولم ينقض بعد ، فهذه وحدها هي التي فتح لها النص المذكور ميعادا جديدا قدره ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون أي من ١٨/٨/١٩٦٩ ، أما القرارات التي صدرت ولم يبدأ ميعاد التظلم منها قبل العمل بالقانون الجديد لعدم

---

(٥١) نقض مدني ٢٣ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٧٢٦ — ٣٢٣ وقد جاء فيه أن قرارات مجلس المراجعة الصادرة منه بعد بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ تكون باطلة ولا حجية لها .

(٥٢) نقض مدني ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ وقد نقض حكما قضت فيه المحكمة بعدم اختصاصها وباختصاص مجالس المراجعة بنظر دعوى تحديد الاجرة طبقا للقرار التفسيري رقم ١٩٦٥/٨ وقالت محكمة النقض في ذلك أن مجالس المراجعة لم يعد لها وجود وأصبحت الولاية معقودة للقضاء العادي وحده . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ونقض مدني ١٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٧٩٢ — ١٤٥ .

(٥٣) نقض مدني ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٧٩٢ — ١٤٥ .

(٥٤) انظر استئناف القاهرة (الدائرة ١١) ٩ مايو ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٥٠٩ سنة ٨٨ ق وراجع ما تقدم في هامش نبذة ١٠٩ .



اعلانها قبل ذلك ، فلا يسرى عليها حكم المادة ٢/٤١ الانتقالي بل الحكم الأصيل وهو حكم المادة ٢/١٣ فيجوز التظلم منها في خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانها .

وإذا كانت بعض المحاكم قد قضت على خلاف ذلك (٥٥) ، فان حكمها لا يتسق مع نص المادة ٢/٤١ ولا مع حكمته . فالنص اذ تحدث عن القرارات الصادرة من هذه اللجان ولم ينقص ميعاد التظلم منها لا ينصرف الا الى القرارات الصادرة قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ والتي بدأ ميعاد التظلم منها ولكنه لم ينقض قبل ذلك التاريخ لأن هذه القرارات هي التي يحتاج تنظيم التظلم منها وفقا للنظام الجديد الى تنظيم خاص بحكم انتقالي يطيل أمد الباقي من مدة التظلم الخاص بها وفقا للتشريع السابق ويسوى في ذلك بينها جميعا فيجعل ميعاد التظلم منها ينقضى يوه ١٩٦٩/٩/١٧ ، أما القرارات التي صدرت قبل القانون ١٩٦٩/٥٢ ولم تكن قد أعلنت فلم يبدأ ميعاد التظلم منها ، فان هذا الميعاد لا يحتاج الى تنظيم خاص ويكفي فيه التنظيم العام الذي نصت عليه المادة ٢/١٣ القاضية بجعل نظام التظلم لكل منها على حدة ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه ، فلا ينقضى ميعاد التظلم بالنسبة اليها جميعا في يوم واحد هو يوم ١٩٦٩/٩/١٧ كما هو شأن القرارات التي كانت قد أعلنت وبدأ ميعاد التظلم منها قبل صدور ذلك القانون . ( أنظر الأحكام الانتقالية في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٨٥ منه ) .

---

(٥٥) أنظر استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٧٥ في الاستئناف رقمي ٢٤٢٩ سنة ٨٧ ق و ٣١٧٦ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة ٢/٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه بالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم منها طبقا للمادة ٥ من القانون ١٩٦٣/١٣٣ يكون ميعاد الطعن عليها ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون ، وكان الثابت في خصوص هذا الاستئناف أن المستأنف أعلن بقرار لجنة تحديد ايجارات بتاريخ ١٩٦٩/٨/٢٣ وقد تم هذا الاعلان بعد نفاذ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١٩٦٩/٨/١٨ ولم يكن ميعاد التظلم فيها قد انقضى وفقا للمادة =



### ١٣٤ — خضوع الحكم الصادر في الطعن من المحكمة الابتدائية

للقواعد العامة — ومتى عرض الطعن في قرار لجنة تقدير الأجرة على المحكمة الابتدائية المختصة ، فإنه يكون من سلطتها الفصل في جميع المنازعات المتعلقة بالقانون الواجب التطبيق وتقدير ثمن الأرض وتكاليف البناء وتوزيع القيمة الايجارية على الوحدات المختلفة وحساب الضرائب التي تضاف الى القيمة الايجارية .

ويخضع حكمها في ذلك كله للقواعد العامة ، فيجوز فيه الطعن بالاستئناف وفقا للقواعد العامة ، ويجوز كذلك الطعن بالنقض في الحكم الاستئنافي ، ولا ينفذ الحكم الا بعد أن يصير نهائيا ، وذلك كله لأن القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يورد مثل المادة ١٥/٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذي كان يقضى بأن الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون تكون نهائية وغير قابلة لأي طعن (٥٦) ، فيعتبر عدم ايراد مثل هذا النص في القانون ١٩٦٩/٥٢ عودا بهذه الأحكام الى القواعد العامة ، فيجوز الطعن فيها بكافة الطرق وفقا لتلك القواعد ، ولا يكون حكم المحكمة الابتدائية نهائيا أو قابلا للتنفيذ الا اذا سمحت بذلك تلك القواعد (٥٧) .

ولا يفيد من الطعن الا من رفعه ، فاذا طعن المالك في الأجرة التي

---

٥ — سالفه الذكر ، فمن ثم يكون ميعاد الطعن على ذلك القرار ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ القانون ١٩٦٩/٥٢ في ١٨/٨/١٩٦٩ ، واذا كان الثابت أن المستأنف قد طعن بتاريخ ٢١/٩/١٩٦٩ ، فإن الطعن يكون قد رفع بعد الميعاد تطبيقا لنص المادة ٤١/٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ولا محل في هذا الخصوص لتطبيق أحكام المادة ١٣/٢ من هذا القانون طالما أن المادة ٤١/٢ سالفه الذكر صريحة في تحديد بدء ميعاد الطعن من تاريخ نفاذ القانون في ١٨/٨/١٩٦٩ .

(٥٦) ذلك النص الذي قضت المحكمة العليا الدستورية بعدم دستوريته في حكمها الصادر في الدعوى رقم ٥ لسنة ١ قضائية « عدم دستورية » بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ ( راجع ما تقدم في نبذة ١٠٥ مكرر ) .  
(٥٧) أنظر ما سيجيء في نبذة ٢٢٨ مكرر وما بعدها .

حددتها المحكمة الابتدائية ، دون أن يطعن المستأجرون ، فلا يجوز لمحكمة الاستئناف تخفيض الأجرة ( نقض مدنى ٩ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٤١ سنة ٤٩ ق ) •

وسيجىء بالنسبة لفئات الأماكن التالية أن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نص فى المادتين ١٨ و ٢٠ منه على أحكام خاصة للطعن فى قرارات لجان تحديد القيمة الايجارية المتعلقة بالأماكن التى يخضع تقدير أجرتها لهذا القانون وأن القانون ١٣٦/١٩٨١ قد نص فى المادة ٥ منه على أن هذه الأحكام الأخيرة لا تسرى على الطعن فى قرارات اللجان المنشأة وفقا له ، وبذلك أخضع هذه الطعون الى قواعد المرافعات العادية ، مثلها فى ذلك مثل الطعون المتعلقة بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ •

ولا تسرى على الطعون فى قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ التى رفعت قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى عمل به ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير ، وذلك بصريح نص المادة ٨٥ منه (٥٧مكرر) • أما ما رفع أو يرفع من طعون فى تلك القرارات ابتداء من التاريخ المذكور ، فيتبادر الى الذهن من مفهوم المخالفة لنص المادة ٨٥ ذاتها أنه تسرى عليها الأحكام الاجرائية التى تضمنها القانون ١٩٧٧/٤٩ بما فيها المادتان ١٨ و ٢٠ منه • غير أن هذا المفهوم المخالف يصطدم مع صريح نص المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ذاته الذى يقضى باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها • • بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، وهى تشمل مواد الفصل الثانى

---

(٥٧مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٨٥٢ سنة ٤٩ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق ، وأيضا ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق ، ونقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٧٥ سنة ٥٠ ق •

من الباب الأول من هذا القانون الأخير ، وهي المواد من ٦ الى ١٥ الواردة تحت عنوان تقدير وتحديد الأجرة ، ومنها المادة ١٣ التي حددت المحكمة المختصة بالطعن في تلك القرارات وميعاده ، ويستمر العمل بهذه الأحكام جميعها بالنسبة الى الطعن في القرارات الصادرة بالتطبيق لأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ ولو رفع بعد الغاء هذا القانون وبدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا تسري عليه أحكام هذا القانون الأخير الواردة في الفصل الثاني من الباب الأول والمتعلقة بتحديد الأجرة ، بما في ذلك المادتان ١٨ و ٢٠ منه الواردتان في ذلك الفصل المتضمن أحكام تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ (٥٨) .

**١٣٥ — رد الفروق المترتبة على الحكم النهائي بتحديد الأجرة —**  
تنص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها ، أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبان طريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة » ، ونصت على مثل ذلك المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

وظاهر من نظر المشرع في هذا النص الى الفرق بين تحديد الأجرة وفقا للقانون وبين المنصوص عليه في العقد ، أنه قصد بذلك ما يترتب على قرار لجنة التقدير من فرق في الأجرة عن المدة السابقة على قرار اللجنة منذ بدء الاجارة لأن هذا القرار واجب النفاذ فوراً ويأثر رجعي من وقت العقد (٥٨ مكرر) ، فيجب بصدوره اجراء المحاسبة على الفرق

---

(٥٨) انظر تفاصيل ذلك في صحيفة الطعن بالنقض رقم ٦٦ لسنة

٥٢ ق .

(٥٨ مكرر) ولأن قرار اللجنة مقصور على الأجرة . فهو لا يسري على مبلغ التأمين الذي يدفع عند التعاقد ، ولا محل لتخفيضه ولا يسري عليه حكم المادة ١٥ المشار اليها .

بين القيمة التي حددها وبين المنصوص عليه في العقد .

والمقصود بذلك تقسيط الفرق المتجمد بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الايجارية التي جددتها اللجنة ، أما اذا كان المستأجر قد امتنع بعد التعاقد عن دفع الأجرة المتعاقد عليها كلها أو بعضها وحددت اللجنة القيمة الايجارية بأكثر من الأجرة المتعاقد عليها ، فان حكم التقسيط لا يطبق الا على المتجمد من الفرق بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الايجارية التي قدرتها اللجنة ولا يسرى على الفرق المتجمد بين ما دفعه المستأجر فعلا والأجرة المتعاقد عليها اذ كان يجب على المستأجر أن يقوم بسداد قيمة الأجرة المتعاقد عليها كاملة لحين تحديدها بواسطة اللجنة (٥٩) .

أما عند صدور الحكم في الطعن في ذلك القرار ، فالمفروض أن تكون سببته محاسبة على أساس القرار المطعون فيه وأن يكون زال أثر المنصوص عليه في العقد ، ولم يعد ثمة محل للتحدث عن فرق بين الأجرة التي قدرتها المحكمة نهائيا وبين المنصوص عليه في العقد ، وانما يكون التحدث عن الفرق بين الأجرة التي حددتها المحكمة وتلك التي حددها قرار اللجنة اذ المفروض أن هذا القرار الأخير قد نفذ وبأثر رجعى من وقت العقد .

وبالرغم من أنه يبين مما تقدم أن نص المادة ١٥ ينظم سداد الفرق بين قرار اللجنة والمنصوص عليه في العقد ، فان حكمه يمكن تطبيقه عن طريق القياس على الفرق بين الأجرة التي عينتها المحكمة والأجرة التي حددها قرار اللجنة .

وعلى ذاك فالفرق الذى يكون مستحقا للمؤجر طرف المستأجر



يقسط على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها الا اذا أراد المستأجر اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة ، فيلزم بسداد باقى الفرق فوراً •

والفرق الذى يكون مستحقا للمستأجر طرف المؤجر يسدد بالطريقة ذاتها أيضا •

ويعتبر هذا الحكم متعلقا بالنظام العام فيبطل كل اتفاق يخالفه •  
وقد نصت المادة ٢٥ من ق ١٣٦ / ١٩٨١ على بطلان كل شرط أو تعاقـد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر (٥٩مكرر) •

١٣٦ — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ١٠٪ أو ٥٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦ / ١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير السكن وتخصيص نصف هذه الزيادة للصيانة والترميم — وفقا لما تقدم فى نـبذتى ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا زيدت أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم والمنشأة حتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦ / ١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير السكن زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ١٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة نفقات الصيانة والترميم ( يراجع ما تقدم فى ص ٣٣٢ و ص ٣٣٣ ) • أما الأماكن التى أنشئت منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ( تاريخ بدء العمل بالقانون ٤٩ / ١٩٧٧ ) فقد اقتصرت زيادة أجرتها على نسبة ٥٪ كل سنة ، مع تخصيص نصف هذه الزيادة لمصروفات الصيانة والترميم •

١٣٦ مكرر — زيادة أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن —

---

(٥٩مكرر) فى هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٢٨٢ ، وقد أشار فى الهامش الى رأى عكسى بقول به أبو الوفا ص ١٤٧ والبكرى نبذة ٣٦٥ •

ووفقا لما تقدم أيضا زيدت أجره الأماكن الداخلة في هذا القسم إذا أجرت مفروشة بنسبة ١٥٠٪ من أجرتها القانونية وإذا تغير استعمالها لغير أغراض السكن بعد صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ بنسبة ٧٥٪ (يراجع ما تقدم في نبذة ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا وما سيجيء بشأن القانون ١٩٨١/١٣٦) .

١٣٧ — جزاء اقتضاء أجره زيادة عن الحد القانوني — نظرا لأن القانون رقم ٥٢ ١٩٦٩ قد ألغى جميع ما سبقه من قوانين ايجار الأماكن لماعدا الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٩٤٧/١٢١ والقانون ١٩٦١/١٦٩ والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٥/٧ ، فإنه قد نص في المواد من ٤٤ الى ٤٦ منه على العقوبات التي توقع على من يخالف أحكامه المختلفة ، وهي في أكثرها عقوبات تشمل الحبس والغرامة أو احدي هاتين العقوبتين .

وكذلك فعل القانون ١٩٧٧/٤٩ حيث ألغى القانون ١٩٦٩/٥٢ واستبدل بأحكام المواد من ٤٤ الى ٤٦ منه أحكام المواد من ٧٦ الى ٨٤ ، وهي أيضا تتضمن عقوبة الحبس والغرامة في حدود متفاوتة .

ويصدر القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ألغيت جميع العقوبات المقيدة للحرية فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل والعقوبة المقررة للجريمة المنصوص عليها في المادة ٢٣ منه ، وأصبحت بذلك عقوبة المخالفات الأخرى لأحكام قوانين ايجار الأماكن وفي مقدمتها جريمة اقتضاء أجره تزيد عن الحد القانوني تقتصر على الغرامة على الوجه الذي تقدم في نبذة ٤٨ .

وأنظر فيما يتعلق بالجزاء المدني ما تقدم في نبذة ٤٩ .

## المبحث السابع

الأماكن التي يسرى على أجزتها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩

١٣٨ — صدور القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — بعد أن استعرضنا أحكام القوانين السابقة المنظمة لعلاقة المؤجرين والمستأجرين والمحددة لأجرة الأماكن وبيننا مواضع النقص فيها وقصورها عن علاج أزمة السكن بما يحقق العدالة والمصلحة العامة وبخاصة مصلحة الأجيال الصاعدة في وجود السكن الملائم وبالأجر المناسب مما أدى الى انتشار ظواهر خطيرة ، منها اضطرار طلاب السكن الى الايواء في المساجد بل في المقابر ، ومنها ارتفاع بدل الاخلاء ( خلو الرجل ) ارتفاعا فاحشا رغم حظره وتأثيره وتغليظ العقاب على تقاضيه ، ومنها عزوف الملاك عن تأجير المساكن الخالية نظرا لتفاهة أجورها بالنسبة الى ارتفاع تكاليفها وارتفاع أسعار المعيشة وانحطاط القوة الشرائية لقيمة الأجرة القانونية المجمدة ، مما اضطرهم الى سلوك سبيل تأجير الشقق مفروشة أو سبيل تملكها نظرا لما في هذين السبيلين من تخلص من قيود الأجرة غير المنصفة لهم .

وبعد أن عرضنا وسائل علاج هذه الحالة الخطيرة ، وما وضعتها الحكومة وما اقترحه أعضاء مجلس الشعب من مشروعات واقتراحات للعلاج اقتضى بحثها بواسطة السلطات المختصة وقتا طويلا تضاعفت في أثناءه حدة الأزمة وأصبحت تتطلب علجا سريعا اقتضى في وقت من الأوقات تدخل نائب الحاكم العسكري بإصدار الأمر العسكري رقم ١٩٧٦/٤ الذي عرضنا أحكامه في ص ٨٥٨ وما بعدها من الجزء الأول من الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

بعد كل ذلك تم تدخل المشرع اثر دراسات مستفيضة في دوائر

الحكومة واستفتاءات عديدة لجهات شعبية وبحوث ومناقشات طويلة في مجلس الشعب وفي لجنته الخاصة بالاسكان والمرافق عاون في اعدادها وتتبعها والربط بينها جميعا المغفور <sup>هـ</sup> الأستاذ كمال ابراهيم المستشار القانوني لوزارة الاسكان ، وآثر المشرع أن يكون تدخله بمراجعة شاملة لجميع قوانين ايجار الأماكن ووضع تشريع جديد شامل جميع أحكامها ضمنه أيضا أحكام بيع الشقق أو تملكها واستحدث فيه أحكاما جديدة خاصة بهدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع ، وهي في جملتها عودة الى المبدأ الذي كان مقبولا في المادة ٢ فقرة هـ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التي ألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ ، وجمع في باب واحد بين هذه الأحكام وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها •

وهذا هو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر في ٣٠ أغسطس ١٩٧٧ والمنشور في العدد ٣٦ من السنة العشرين من الجريدة الرسمية بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ على أن يعمل به من اليوم التالي لنشره أي ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

وقد تضمن في المادة ٩ منه الواردة في الباب الأول الخاص بايجار الأماكن في الفصل الأول من هذا الباب المتضمن الأحكام العامة لايجار الأماكن نصا على أن :

« يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٥/٧ في شأن تخفيض ايجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين



والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها » .

وهذا النص يقابل نص المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بعد اضافة ذكر هذا القانون الأخير اليه . والتعرض منه كما تقدم في نبذة ١٢٠ استبقاء أحكام تحديد الأجرة والجزاءات المقررة التي تضمنتها جميع القوانين السابقة المشار اليها للعمل بكل منها بالنسبة الى الأماكن التي كانت تخضع له ، وقصر تطبيق الأحكام الجديدة التي أوردها هذا القانون في الفصل الثاني من الباب الأول منه في شأن تقدير وتحديد الأجرة على الأماكن التي يرخص في اقامتها من تاريخ العمل به ، وبذلك يكون القانون الجديد قد احتفظ بتقسيم الأماكن من حيث تحديد أجرتها الى الأقسام الستة التي سبق لنا تناولها وأضاف اليها قسما مستحدثا يشمل ما يرخص في اقامته ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ يصبح هو القسم السابع في تقسيم الأماكن من حيث تحديد أجرتها .

ولا يفوتنا أن نشير هنا الى أنه اذا كانت أحكام الفصل الثاني من الباب الأول من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهي الخاصة بتقدير الأجرة وتحديد أحكام خاصة بفئة معينة من الأماكن هي التي تستحدث بعد العمل بهذا القانون دون غيرها من الأماكن التي نظمت أجرتها القوانين السابقة ، فان سائر أحكام هذا القانون تعتبر أحكاما عامة التطبيق تسرى على جميع فئات الأماكن المختلفة التي تحكمها ، من حيث تحديد أجرتها فقط ، تلك القوانين السابقة . وكذلك فلا محل للفرقة بين تلك الفئات الا في خصوص تحديد أجرتها . أما فيما عدا ذلك فانها جميعا تتحد في سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وأحكام القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ غير المتعلقة بتحديد الأجرة عليها .

١٣٩ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تدخل في هذا

القسم السابع وفقا للمادتين الأولى والرابعة عشرة من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ جميع الأماكن التي يرخص في اقامتها من تاريخ ٩ سبتمبر

١٩٧٧ تاريخ بدء العمل بهذا القانون (١) وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٩٧٥/٥٢ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له أو في القرى التى يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بمد نطاق سريان أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ عليها بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة أو فى المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار اليه (١ مكرر) ، سواء أكانت تلك الأماكن المرخص فى اقامتها ابتداء من التاريخ المذكور مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة الى أماكن منشأة من قبل ، وكذلك الأماكن التى تدخل عليها بعد التاريخ المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها (٢) .

١٤٠ — حكم أجرة هذه الأماكن — تخضع أجرة هذه الأماكن لتقدير اللجان التى نصت عليها المادة ١٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهى غير اللجان التى كان منصوصا عليها فى القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ وتقدر وفقا للمادة ١٤ من القانون على أساس صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني مضافا اليه مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني (٣) .

(١) نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق .

(١ مكرر) انظر ما تقدم فى هامش ١٣ .

(٢) قرب ما تقدم فى نبذة ٨٨ وقرار التفسير التشريعى رقم ١٩٦٥/٧ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ( ص ١٠٦٥ من الطبعة السادسة من هذا الكتاب ) .

(٣) وجاء فى المذكرة الايضاحية للقانون ان المسادة المذكورة أدخلت تعديلا جوهريا فى شأن صافى عائد استثمار العقار حيث رفعتة من ٥٪ الى ٧٪ تمشيا مع الزيادة التى طرأت على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الاموال الى البناء اسهاما فى حل المشكلة الملموسة فى الوقت الحاضر ، وذلك بالاضافة الى ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات =

وكما تقدم في نبذة ١٢٢ بشأن الفئة السابقة من المباني وللأسباب ذاتها أوجب المشرع تحديد تكاليف البناء في طلب الترخيص ببنائه وفي الترخيص ذاته كي يتخذ أساسا مبدئيا لتحديد الأجرة التي يجوز للمالك التعاقد عليها الى أن يتم تقدير اللجان اياها .

١٤١ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير — تنص المادة ١٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه يجب على من يرغب في اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات والطعن في قراراتها ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى ، وتخصص حصيلة هذا المبلغ وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير — وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

وهذا النص مطابق في جملته لنص المادة ٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي تولينا عرضه في نبذة ١٢٤ ، فنحيل اليها منعا من التكرار ونكتفي هنا بالاشارة الى الفروق المحدودة بين النصين :

١ — رفع النص الجديد الرسم الواجب أدائه مع طلب الترخيص

---

= الإصلاح والصيانة والادارة . ويغطي ذلك ضمن ما يغطيه انارة السلم وأجرة الحارس . انظر ما سيجيء من تعديل ذلك بالمادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

بالبناء من مائة قرش الى خمسمائة قرش عن كل وحدة من وحدات البناء المطلوب الترخيص في اقامته .

٢ - نص القانون الجديد على تخصيص حصيلة هذا الرسم للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات أو الطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير (٤) . والمقصود بذلك تغطية نفقات اللجان والهيئات التي تنظر الطعون ومكافآت أعضائها .

٣ - استبدلت بالإشارة الى أحكام القانونين رقمي ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٦٤/٦٥ الإشارة الى أحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي ألغاهما وحل محلها .

وتنص المادة ١١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ما تنص عليه المادة ٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن اثبات القيمة الايجارية المبدئية في الترخيص بالبناء وتوزيعها على الوحدات لكي يتم التعاقد على أساسها الى أن يتم تحديد الأجرة نهائيا ( يراجع ما تقدم في نبذة ١٢٣ ) ، وتضيف الى ذاك في فقرتها الثانية النص على أن « يكون التقدير المبدئي للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الاسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقا

---

(٤) وجاء في تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن هذا النص ما يلي :

« ينص مشروع الحكومة في هذا الشأن على أن يدفع المالك مبلغ ٥٠٠ قرش تخصص حصيلتها للانفاق منه على أغراض لجان الايجارات والطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من المحافظ ، وقد جعلت اللجنة هذا الاختصاص معقودا لوزير الاسكان والتعمير توحيدا لقواعد الانفاق من هذه المبالغ وتحقيقا للعدالة في توزيعها بين لجان الايجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها . ومن الجدير بالذكر أن اتفاق هذه المبالغ يكون في إطار النظم المالية المقررة دون اخلال بالرقابة المالية السارية على عمليات صرف الاموال العامة » .



لأحكام القانون ١٠٦/١٩٧٦ » • وقد صدر بتحديد هذه المسائل قرار وزير الاسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٥ مايو ١٩٧٧ •

وقد نصت المادة ٨٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به • وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩/١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ونشر في الوقائع المصرية العدد ٦١ بتاريخ ١٤ مارس ١٩٦٨ (٥) •

#### ١٤٢ — لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ٤٩/١٩٧٧ —

تقدم في نبذة ١٢٤ بيان تشكيل لجان تقدير القيمة الايجارية للأماكن التي خضعت في تقدير أجرتها لأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ وأن تشكيلها اختلف عن تشكيل اللجان التي أنشأها القانون ٤٦/١٩٦٢ لتقدير أجرة الأماكن التي خضعت له ، وأن القانون ٥٢/١٩٦٩ نص في المادة ٤١ منه على أن تستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليه في المادة ٤ من القانون ٤٦/١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ في أعمالها حين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ، وأفاد هذا النص من طريق مفهوم المخالفة أن الحالات التي لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون الجديد تختص بها اللجان الجديدة بالرغم من أن المادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩ نصت على أن تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان نظمت هذه المادة تشكيلها يختلف عن تشكيل لجان القانون ٤٦/١٩٦٢ •

وقد نصت المادة ١٢ من القانون الجديد رقم ٤٩/١٩٧٧ ( وهي

---

(٥) انظر أيضا ملحق المحاماة السنة ٥١ عدد اغسطس سنة ١٩٨١ •  
وستنشر هذه اللائحة في ملحق هذا الجزء من الكتاب •

المقابلة للمادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ) على انشاء لجان جديدة تختلف في تشكيلها عن لجان كل من القانونين السابقين المسمى اليهما ، وهي تجرى بأن : « تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين (٦) ، وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية ، وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين •

وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين •

« ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط وتحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين •

« تصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

« ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة •

« ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة

---

(٦) وجاء فى تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب تعليقا على ذلك قولها :

« يتضمن تشكيل هذه اللجان وفقا لمشروع الحكومة اثنين من المهندسين يمثلان العنصر الفنى وهو عنصر رئيسى فى عملية تحديد أجرة الأماكن ، واستصحابا لهذا المعنى وعملا على جدية ودقة ما يتم من تحديد للأجرة ، فقد أثرت اللجنة ضرورة أن يكون هذان المهندسان من المعماريين أو المدنيين وأن يكونا من أعضاء نقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين ضمانا للحيدة ودرءا للشبهات » .

في شأن تحديد الأجرة » ( تنظر في ذلك المواد ١٤ وما بعدها من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٨٧/٩٩ (٧) •

ولا تتميز اللجان الجديدة عن لجان القانون ١٩٦٩/٥٢ من حيث عدد أعضائها وانما تتميز من حيث الشروط الواجب توافرها فيهم • فلم يكتف القانون الجديد بوجود اثنين من المهندسين في اللجنة بل اشترط أن يكونا من المهندسين المعماريين أو المدنيين وأن يكونا مقيدين بنقابة المهندسين وأن لا تجمعهما جهة عمل واحدة • وفي رأي أن المهندسين الذين يباشرون العمل الحر يعتبرون جميعا من جهة واحدة ، فيجوز اختيار واحد منهم على أن يكون المهندس الآخر من جهة أخرى ، كما لم يكتف في شأن العضوين الآخرين بأن يكون أحدهما من الملاك ، بل اشترط أن يكون أحدهما من الملاك (٨) والآخر من المستأجرين (٩) ، وجعل اختيارهما منوطا لا بالاتحاد الاشتراكي بل بالمجلس المحلي المختص وعلى أن يختارهما من غير أعضائه • ويبطل التشكيل اذا ثبت أن الأول لا يملك عقارات مبنية أو أن الثاني ( المستأجر ) يملك عقارا مبنيا (١٠) •

(٧) وتنص المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية المشار اليها على أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة طبقا للمادة ١٢ من القانون المشار اليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقر هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعيا وندب العاملين للزمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية فيها • وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والاسس التي نص عليها القانون المشار اليه ، وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني •

(٨) أي مالكا لعقارات مبنية حتى يتحقق تفهمه لما تختص به اللجنة ولو كان صاحب مهنة أو وظيفة ( في هذا المعنى أبو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية لقانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٢٧ ) •

(٩) أي من مستأجري العقارات المبنية ( المرجع السابق ) •

(١٠) أبو الوفا ، في المرجع والموضع السابقين •

وغنى عن البيان أن هذا التشكيل يعتبر متعلقا بالنظام العام ،  
فتخلف أى شرط من الشروط سالفة الذكر يجعل تشكيل اللجنة باطلا  
مما يستتبع بطلان قراراتها أيضا • ويملك صاحب المصلحة من الخصوم  
الطعن بعدم مراعاة التشكيل الذى يتطلبه القانون سواء لدى جهة  
الادارة أو لدى رئيس اللجنة ، كما يملك الطعن على تشكيلها كسبب  
لإعلان القرار الصادر منها وذلك بالطعن فى هذا القرار أمام المحكمة  
الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر •

كذلك يعتبر متعلقا بالنظام العام وجوب حلف جميع أعضاء اللجنة  
قبل مباشرة عملهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة •  
فما يباشرونه من عمل قبل أداء هذه اليمين يكون باطلا ولا أثر له •

وتتوقف مباشرة هذه اللجان أعمالها على صدور قرار وزير  
الاسكان الذى أحالت اليه الفقرة الأخيرة من المادة ١٢ فيما يتعلق  
بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار  
ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة •

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ تلك الأحكام  
فى المواد من ١٤ الى ٢٢ منها ، وهى تقضى بإيجاب تقديم طالب البناء  
بيانات معينة عند تقديمه طلب الترخيص بالبناء ( المادة ١٤ من اللائحة  
التنفيذية ) • وتبين طريقة اخطار المالك للجنة تحديد الأجرة والبيانات  
المستندات التى يجب أن يرفقها بهذا الاخطار ( المادة ١٥ ) وتنص على  
أن تتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس  
والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات  
الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء  
وترخيص المبنى ( المادة ١٦/٢ ) ، وتوجب المادة ١٣ على اللجنة اجراء  
معاينة لتحديد التكاليف الفعلية واصدار قرارها بتحديد الأجرة على هذا  
الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة •



وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها بتجديدها ( المادة ١٧/٢ ) •

ويلاحظ أن صدر المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مماثل لصدر المادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ من حيث انه ينص على أن تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون •• لجان الخ أي أن كلا النصين جعلتا اختصاص اللجان التي أنشأها كل منهما محدودا بالأماكن الخاضعة للقانون الذي تضمنه ، وأن القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ لم يشتمل على نص مماثل لنص المادة ٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التي تقدمت الإشارة إليها ، فهل يستفاد من ذلك أن المشرع قصد في القانون الجديد قصر اختصاص اللجان التي أنشأها على تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون أي التي يرخص في إقامتها ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ والابقاء على اللجان المنصوص عليها في القانون ١٩٦٩/٥٢ واختصاصها بتقدير أجرة الأماكن التي رخص في إقامتها قبل التاريخ المذكور ولو لم يتم انشاؤها أو شغلها إلا بعد هذا التاريخ بزمان طويل مما يؤدي الى استمرار اللجان القديمة الى جانب اللجان الجديدة سنين طويلة ويجعل لجان القانون ١٩٧٧/٤٩ لا عمل لها طوال الوقت الذي يستغرقه انشاء المباني التي يرخص في انشائها منذ العمل بهذا القانون •

في رأيي أنه لا يجوز أن ننسب الى المشرع أنه بعد أن اقتنع بضرورة تعديل تشكيل اللجان ورأى أن التشكيل الذي نص عليه في القانون الجديد أكثر تحقيقا للمصلحة العامة قد قصد الإبقاء على تشكيل اللجان القديمة الأقل صلاحية ، وذلك بالنسبة للحالات المعروضة على هذه الأخيرة ، بل حتى بالنسبة للحالات التي لم تعرض عليها ولا كان يمكن أن تعرض عليها قبل بدء العمل بالقانون الجديد بسبب عدم اتمام

انشاء الأماكن المتعلقة بها تلك الحالات أو عدم شغلها قبل ذلك .

وانما الذى يتفق مع ارادة المشرع فى هذا الشأن ومع المبادئ العامة فى سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان أن تعتبر اللجان الجديدة مختصة على الأقل بجميع الحالات التى لم تعرض على اللجان القديمة قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، لأنه طالما أن المشرع رأى المصلحة فى اناطة تحديد الأجرة باللجان التى شكلها هذا التشكيل الجديد ، فان هذه المصلحة وهى بلا شك تتعلق بالنظام العام ، تقتضى سريان الأحكام الجديدة فى هذا الشأن بأثر فوري ، مثل سائر القوانين المعدلة للاختصاص كما يقضى بذلك نص المادة الأولى (١) من قانون المرافعات . وهذا يسمح بالتعجيل بانشاء اللجان الجديدة وبمباشرتها العمل فوراً بالنسبة للأماكن المرخص بانشائها قبل بدء العمل بالقانون الجديد والتي لم يعرض بعد أمرها على لجان القانون ١٩٦٩/٥٢ ، بل حتى على ما عرض على تلك اللجان ولما يفصل فيه بعد .

ولا ينال من ذلك نص المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فى صدرها على أن اللجان التى أنشأتها تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون لأن هذا النص لم يرد فى صيغة القصر أو الحصر ولا يمنع تلك اللجان من تولي تحديد أجرة الأماكن الأخرى طالما أن هذا التحديد لم يتم بواسطة اللجان السابقة سواء كان أمرها معروضا وقت بدء العمل بالقانون الجديد على تلك اللجان أو لم يكن قد عرض بعد .

ولا يصح الاعتراض على ذلك بأن القانون الجديد خلا من نص مقابل لنص المادة ٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى تقدمت الاشارة اليه والذي قلنا انه أفاد بمفهوم المخالفة أن اللجان القديمة لا يكون لها اختصاص بما لم يعرض عليها قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، لأن الواقع أن منطوق نص المادة ٤١ المشار اليها هو الذى يعتبر استثناء من حكم القواعد العامة للمرافعات التى تقضى بسريان القوانين المتعلقة بالاختصاص بأثر فوري ، وأن مفهومه المخالف هو الذى يتفق مع تلك

القواعد العامة . فإذا خلا القانون الجديد من مثل هذا النص الاستثنائي ، فإن ذلك يقتضى الرجوع فى تطبيقه الى الأصل العام ، وهو الذى تنص عليه المادة الأولى من قانون المرافعات التى تعترف للقوانين المعدلة للاختصاص بأثر فوري من تاريخ العمل بها يجعلها تسرى على الدعاوى التى لم يكن قد أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك .

لهذا نرى أن تحديد أجره الأماكن المرخص فى إقامتها قبل ١٩٧٧/٩/٩ التى لم تعرض الطلبات الخاصة بها على اللجان السابقة حتى التاريخ المذكور يتعين رفعها الى اللجان الجديدة مباشرة . أما الطلبات التى كانت معروضة على اللجان القديمة فى ذلك التاريخ ، فيتعين إحالتها الى اللجان الجديدة ما لم يكن أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك .

وفى الحالتين تتولى لجان القانون ١٩٧٧/٤٩ تقدير أجره الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ طبقاً لأحكام هذا القانون الأخير . فتقدر القيمة الإيجارية على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من ثمن المبنى ، لا على أساس ٧٪ من ثمن الأرض و ١٠٪ من ثمن المبنى كما يقضى بذلك القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا تسرى عليه أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير اللتين سيجى ذكرهما فى نبذتى ١٤٨ و ١٤٩ .

١٤٣ — وجوب إخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الإيجارية — تنص المادة ١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ما تنص عليه المادة ٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فى فقراتها الأربع الأولى ، فتوجب على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ٣٠ يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال أن بخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته المواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبنى ( الفقرة الأولى ) .

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر ، وقد اشترط النص الجديد أن يكون هذا الاخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة مقابل ايصال ( المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية ) • ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية (يراجع في شأن ذلك ما تقدم في نبذة ١٢٥ ) •

١٤٤ — أسس تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ —  
تنص المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن :

« تقدر أجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني •

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني •

« ومع مراعاة الاعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بالقوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

« ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة » (١١) •



ويلاحظ أن هذا النص لا يختلف كثيرا عن نص المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وعن نص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ إلا في أنه رفع صافي عائد استثمار العقار من ٥٪ من قيمة الأرض والمباني إلى ٧٪ من تلك القيمة وأن ما يقضى به من أحكام لا يخرج فيما عدا ذلك عن الأحكام المسلمة من قبل في ظل القانونين المومى اليهما ، وهي تجمل في أن المشرع وضع أساسا لتحديد أجره هذه الفئة من الأماكن ويتكون كما بالنسبة للفئتين السابقتين من ثلاثة عناصر ، هي : (١) نسبة من قيمة الأرض هي فيما يتعلق بهذه الفئة ٧٪ ، (٢) نسبة من تكاليف المباني هي فيما يتعلق بهذه الفئة ١٠٪ ، (٣) قيمة الضرائب التي لا يرد عليها الاعفاء المقرر قانونا .

ولذلك سنكتفى هنا بعرض هذه الأحكام عرضا موجزا مع الإحالة في تفاصيلها الى ما تقدم في نبذة ٩٢ وما بعدها وفي نبذة ١٢٦ وما بعدها ، على أن نبرز ما استحدثه القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ من أحكام لم تكن موجودة في القانونين السابقين .

**١٤٥ — العنصر الأول : ٧٪ من قيمة الأرض —** تنص المادة ١٤ على أن تقدر أجره المبنى على أسس ، منها ( أولا ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض .

وتنص المادة ١٥ على أن يكون تحديد أجره المباني بعد انشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء .

---

= ١٩٥٤/٥٦ في شأن الضريبة على انعقارات المبنية ، وقد أضاف الى هذا القانون الاخير مادة ١٥ مكررة تقضى بتقدير القيمة الايجارية التي تربط على أساسها عوائد المباني المستجدة على أساس ٦٠٪ من الاجرة الموضحة بترخيص المباني ، وذلك بصفة مؤقتة الى أن يتم تقدير القيمة الايجارية بصفة نهائية ( منشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٤ في ٢٣ أغسطس ١٩٧٣ ) .

وظاهر من ذلك أن المشرع بعد أن رفع في المادة ١٤ نسبة عائد الاستثمار التي تحسب على قيمة الأرض من ٥٪ إلى ٧٪ ، لاحظ اشتداد المضاربة في السنوات الأخيرة على قيمة أراضي البناء جعل هذه القيمة تقفز قفزات سريعة لا تتفق مع الأحوال العادية ، فعُدل عما كان ينص عليه القانون السابق من تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، واتخذ أساسا لتقدير قيمة الأرض ثمن مثلها في عام ١٩٧٤ مزيّدا بنسبة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء (١٢) .

ويلاحظ أن هذا الحكم حكم موضوعي متعلق بتحديد الأجرة ،

---

(١٢) كانت الحكومة قد وضعت هذا النص في المشروع المقدم منها ، وجاء عنه في المذكرة الإيضاحية ما نصه :

« أما المادة ١٥ من المشروع ، فقد أخذت بدورها تعديلا جوهريا على الأحكام الحالية في مجال تقدير قيمة الأرض ، حيث نسبت على أن يكون تقديرها وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، وذلك تجنبا للطفرة غير الطبيعية في أسعار الأراضي التي ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التي بدأت في الظهور منذ عام ١٩٧٣ ، ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ورأت لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب رأيا مختلفا أثبتته في تقريرها تائلا :

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضي بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، وقد ارتأت اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلا عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للإسهام في حل أزمة الإسكان ، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الأراضي في فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التي كانت سائدة في هذا العام مضافا إليها ، لزيادة المقررة بـ ٧٪ سنويا .

وللمواءمة بين تقدير قيمة المباني الذي يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضي ، وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء ، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو الشروع في الإنشاء بحسب الأحوال .

فلا يسرى الا على الأماكن التي تخضع أجرتها للقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ،  
أى التي رخص في اقامتها ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، أما الأماكن التي  
رخص في اقامتها قبل ذلك فقد تقدم أن المادة ٩ من القانون ذاته نصت  
على أن يستمر العمل في شأن تحديد أجرتها بأحكام القوانين السابقة  
وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها • وعلى ذلك فان الأماكن الداخلة  
في نطاق تطبيق كل من القانونين ٤٦/١٩٦٢ و ٥٢/١٩٦٩ يسرى على  
تقدير قيمة الأرض المقامة عليها حكم هذين القانونين أى تقدير قيمتها  
بثمان المثل وقت اتمام البناء ولو تم بناؤها بعد بدء العمل بالقانون  
الجديد أى بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

وقد نصت المادة ١٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧ في فقراتها الثانية  
والثالثة والرابعة على مثل ما كانت تنص عليه المادة ١١ من القانون  
٥٢/١٩٦٩ في فقراتها المقابلة بشأن حساب قيمة الأرض بأكملها  
أو بعضها لاستنفاد البناء كل المسموح ببنائه عليها سطحا وارتفاعا  
أو عدم استنفاده ، فيراجع في شأنها ما تقدم في نبذتى ٩٣ و ١٢٧ •

غير أنه يلاحظ أن القانون ٤٩/١٩٧٧ لم يورد في المادة ١٤ منه  
مقابلا لنص الفقرة الخامسة من المادة ١١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ( التى

---

= ولعل في ذلك ما يخفف من الآثار التى قد يخشاها البعض من ارتفاع  
ثمان الاراضى وبالتالي ارتفاع ايجاراتها ، لان اصدار الترخيص أو الشروع  
في الانشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك •

غير أن الحكومة قد أعريت عن تمسكها بالنص الوارد في مشروعها لانها  
تستهدف منه احكام الرقابة على أسعار الاراضى والحد من ارتفاعها بشكل  
أصبح ملموسا دون أن يرجع هذا الارتفاع الى جهود أصحاب هذه الاراضى  
وأغلبها لا يمثل الزيادة الطبيعية فى الاسعار وانما يعبر عن طفرات  
استغلالية » .

ولم يأخذ المجلس برأى اللجنة بل اقر المشروع الوارد من الحكومة .

كانت تطابق نص الفقرة الخامسة من المادة الثانية من القانون ٤٦/١٩٦٢) وهى التى كانت تنص على أنه « فى حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية ، علاوة عن قيمة المباني ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقاً للوضع الجديد » .

ولم يرد فى مشروع القانون المذكور المقدم من الحكومة ولا فى مذكرته الإيضاحية ولا فى تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أى ذكر لسبب اغفال هذا النص ، ولعله لوحظ فى ذلك ندرة اقامة مثل هذه المباني للتأجير فى العهد الأخير نظراً لارتفاع قيمة الأراضي ارتفاعاً يجعل الناس تنصرف عن اقامة الفيلات ولأن مباني المدارس والمستشفيات لا يقيمها الأفراد لتأجيرها وإنما تقيمها الجهات التى تستعملها بنفسها فى هذه الأغراض .

وقد أوردت المادة ١٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ مثل نص المادة ١٢ من القانون ٥٢/١٩٦٩ الخاص بإعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء ولكنها اكتفت فى ذلك بمضى سنتين اثنتين من تاريخ انشاء المباني الأصلية بدلاً من خمس السنوات التى كانت تنص عليها المادة ١٢ سالفة الذكر ( راجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٣ ) .

#### ١٤٦ — العنصر الثانى : ١٠٪ من قيمة المباني — تنص المادة

١٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يدخل فى حساب الأجرة — فوق صافى عائد استثمار الأرض بواقع ٧٪ من ثمن مثلها وفقاً لما تقدم — ١٠٪ من قيمة المباني . وتنص المادة ١٥ على أن يكون تقدير قيمة



المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء (١٢مكررأول) ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه (١٢مكررثان) مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ (١٣) .

(١٢مكررأول) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ وقد أوضحت فيه المحكمة أن التكاليف الفعلية للمبنى يجب تقديرها وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء عند تحديد الأجرة القانونية وأنه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار في الفترة من بدء الانشاء حتى تمامه .

(١٢مكررثان) نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٥ ق .

(١٣) وتنص المادة ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية على أن تقولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والاسس التى نص عليها القانون المشار اليه ، وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني .

وتوجب المادة ١/١٧ من اللائحة المذكورة على اللجنة — متى انقضت المدة التى حددتها ليقوم فيها المالك باستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص دون أن يقوم المسالك باستكمالها — أن تجرى معاينة لتحديد التكاليف الفعلية .

وتنص المادة ٢/١٩ من تلك اللائحة على أنه يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الاسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات البناء ، وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعتها والغرض من استعمالها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها من الضرائب العقارية والرسوم طبقا للقانون .

ويقول الاستاذ أبو الوفا عن الاسس الفنية والحسابية التى يجب أن يستند اليها قرار اللجنة وأن يتضمن بياناتها أنها تشمل الوصف الهندسى للبناء واسس التقدير وهما من أهم بيانات القرار ، ويكون الطعن عليهما مجديا فى أغلب الحالات ، وبعبارة أخرى فإن هذا الطعن يستوجب من المحكمة حتما الالتفات اليه لانه يعد بمثابة دفاع جوهري بتغيير به وجه الحقيقة فى التقدير ( المرجع السابق ص ٣١ ) .

ثم يقول « ويقصد بالوصف الهندسى مساحة الارض والجزء المبنى =

والعبارة الأولى الموضوع تحتها خط وردت في المشروع المقدم من الحكومة وجاء في شأنها في المذكرة الايضاحية للمشروع أن المادة ١٥ نصت على أن : « يكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل انشائه » . وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية » .

والعبارة التالية لها أضافتها لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب تعزيزا لفاعلية قرارات اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء التي نيط بها الموافقة على طلبات البناء وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتي

---

= عليها ، وعدد الطوابق ، وعدد حجرات كل شقة وما بها من حمامات ومطابخ وصلات ، وما اذا كانت الحمامات ملونة او بيضاء ، وما بها من أدوات صحية ونوع أرضياتها ، ونوع أرضيات الصالة والحجرات . الخ ونوع طلاء الحوائط ، واسلاك الكهرباء وما اذا كانت مدفونة في الحوائط او غير مدفونة ، وما اذا كانت مغطاة او غير مغطاة . . . الخ . ونوع درجات السلم ، وما اذا كان يوجد سلم للخدم او لا يوجد ونوعه ، ونوع أرضية مدخل المنزل ، وما يتعلق بالمصعد وكفاءته ونوعه ، وما يتعلق بمساكنة رفع المياه وخزان المياه ، مع ملاحظة أن اللائحة التنفيذية توجب تقدير المصعد وخزان المياه وأجهزة التدفئة والتسخين على حدة ثم اضافتها الى الاجرة ( المادة ١٧/٢ من اللائحة ) .

ويقصد بأسس التقدير ما قدرته اللجنة كثرمن للارض ولل اساسات وللمدخل ، وتوزيع كل هذا على وحدات المبنى بنسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى ، ويراعى أيضا تحديد نسبة الاستفادة — أى نسبة الاستفادة كل وحدة سكنية من مجموع مرافق المبنى — ومدى الارتفاع المسموح به للبناء بالاعتداد بالقوانين واللوائح . فإذا جاز ارتفاع البناء ثلاثين مترا جاز بناؤه من عشرة طوابق باحتساب ثلاثة امتار لكل طابق ، ويتم الاعتداد بهذا الارتفاع — عند احتساب ما يخص كل وحدة من أجرة المصعد — ولو لم يستكمل البناء الى عشرة طوابق . . . وهكذا ، ويكون القرار قد خالف القانون ان لم يعتد بالقيمة الفعلية وقت البناء عملا بصريح نص المادة ١٥ .

يصدر بتحديدھا قرار من وزير الاسكان (١٤) .

ويبين من هذا النص ومن أعماله التحضيرية المومي اليھا أن  
المشرع قصد به انصاف أصحاب العقارات بتقدير تكاليف مبانيم  
بحسب تكلفتھا الفعلية من واقع الأسعار الجارية فعلا في السوق وقت  
اتمام البناء (١٤مكرر) والتي تسفر عنها المناقصات العامة وما يماثلها ،  
كما قصد اعلان عدم موافقته على ما اتبع عملا في ظل القانونين  
السابقين من التقيد بالأسعار والمفئات التي تحددها الجهات الادارية  
كقرار وزارة الاسكان الصادر في ٣١ ديسمبر ١٩٦٩ وقرارها رقم ٧٠٧  
لسنة ١٩٧٠ (١٥) .

(١٤) وجاء في تقرير اللجنة المذكورة الى مجلس الشعب في هذا الشأن  
ما يأتي :

كما اضافت اللجنة الى احكام تحديد قيمة المباني حكما هاما يستهدف  
الحفاظ على حقوق طالبي السكن ، وذلك بالنص على الالتزام بمستوى  
المباني المبين بالموافقة الصادر على اساسها ترخيص البناء وعدم الاعتماد  
بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ ، وليس في هذا الحكم أى اضرار  
بالملاك اذا ما لوحظ ان القانون ١٠٦/١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال  
البناء يكفل لطالبي البناء الالتجاء الى اللجان المختصة لتعديل المواصفات  
اذا ما طرأت اسباب تدعو لذلك ، وبالتالي لا يحق لهم التعديل في المستوى  
بما يلقي تبعات جساما على المستاجر بزيادة الآجرة زيادة كبيرة عما هو  
وارد في ترخيص البناء .

وتلفت اللجنة النظر الى ضرورة قيام لجان الايجارات والهيئات  
القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع  
الاسعار التي تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لان يتواءم  
مع القانون التطبيقى الامثل الذى يكفل اعطاء كل ذى حق حقه .

(١٤مكرر) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ —  
٩١٠ — ١٨٠ ، ونقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة  
٥١ ق ، ونقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ في الطعن ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ،  
نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٨٤ في الطعن ٥٨٣ سنة ٤٩ ق .

(١٥) وردت في مواضع كثيرة من مناقشات مجلس الشعب للمادة ١١  
من مشروع القانون المقابلة بين التقدير المبدئى للقيمة الايجارية الذى يتم عند =

= الترخيص في البناء وبين تقديرها التقدير النهائي الذي يحصل طبقا للتكلفة الفعلية عندما يتم تشطيب البناء .

فقد ورد في مضبطة الجلسة الثامنة والسبعين للمجلس المنعقدة في ١٩ يوليه ١٩٧٧ على لسان السيد العضو يوسف نصار قوله :

« ... سنجد ان التكلفة الفعلية لا يمكن ان تتم ولا يمكن ان يحاسب عليها المالك بأى حال من الاحوال الا بعد الانتهاء من البناء . وعلى ذلك فمن باب تحصيل الحاصل ان تقدر اجرة مبدئية للمبنى طالما ان ما ستنتهى اليه في التقدير هي التكلفة الفعلية التي ستتم المحاسبة على اساسها بعد اتمام البناء بأكمله .

الى ان قال : لابد ان تظهر روح المشروع التي تعتمد على اطلاق يد المستثمر في القيام بالبناء على ان يكون العائد الذى يصل اليه في هذه الحالة هو العائد الحقيقي الوارد في مشروع القانون وهو ١٠٪ من التكلفة الفعلية ، ولقد كانت وزارة الاسكان في الماضي تقدر مبالغ معينة للمتر من المبنى من المستوى المتوسط وفوق المتوسط ، وكانت العلاقة بين المالك والمستأجر تحدد على هذا الاساس . وهذا ما أدى الى وضع المادة ١١ من مشروع القانون ، وطالما أننا نحن سنترك الأمر للتكلفة الفعلية وسيكون التقدير بالتكلفة الفعلية ، فلا أرى اطلاقا داعيا لوجود هذه المادة برمتها في شقيها الاول والثاني .

وقد رد على ذلك السيد / كمال ابراهيم المستشار القانونى لوزارة الاسكان والتعمير ، فأوضح ان المقصود بهذه المادة هو الرافعة بالمستأجرين ، فمن المعروف ان عقد الايجار يسبق دائما تحديد الايجار ، فلو حذفت هذه المادة ، فمعنى ذلك اعطاء فرصة للمالك لفرض اجرة اتفاقية فيها مغالاة لحين حضور لجنة تقدير الايجارات وتحديد الاجرة .

وأضاف السيد / المهندس وزير الاسكان والتعمير الى ذلك ان أى مشروع هندسى يبدأ بمقايضة تقديرية واعطاء أسعار تقديرية وبمواصفات محددة ، وعلى اساس هذا التقدير المبدئى يقدم طلب الرخصة وتحدد تكاليف المبنى التقديرية ، وبعد ذلك يحسب العائد وتحدد الاجرة تحديدا مبدئيا . وعندما ينتهى تشطيب المبنى يتم التعاقد مع السكان طبقا لهذا التقدير المبدئى ، ثم تقوم لجنة تقدير الايجارات للمعاينة للتأكد من تنفيذ المبنى طبقا للمواصفات وعدم مخالفته لها وتقدير اجرة المبنى التقدير النهائي .

وقال السيد العضو مصطفى كامل مراد . . هناك تقدير مبدئى للمبنى يحدد على اساسه الايجار ، وعندما يتم تشطيب البناء يتم التقدير النهائي طبقا للتكلفة الفعلية ، ان السبب الأساسى الذى أدى لظهور مشكلة الخلو هو ان القانون القائم رقم ١٩٦٩/٥٢ قد جاء خلوا من مثل هذه المادة .

لقد كانت وزارة الاسكان ولجان تقدير الايجارات تسير على تقدير =



وقد نصت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٣٧/١٩٧٧ للقانون ١٠٦/١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أن تحسب التكاليف التقديرية سنويا أو كلما دعت الحاجة للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا ، ونصها يفيد حتما إلغاء القرار رقم ٧٠٧/١٩٧٠ الصادر بتحديد تكلفة متر المبنى من المستويات المختلفة .

ويترتب على ذلك أن قرار اللجنة اذا لم يعتد بتلك التكلفة الفعلية يقع مخالفا القانون ويستوجب الغاء (١٥ مكرر) .

= حكمي ثابت ، فكان يقدر سعر المتر من الاسكان الشعبي بـ ١٢ جنيها ، والمتوسط بـ ١٤ جنيها ، وفوق المتوسط بـ ١٦ جنيها تسليم المفتاح . ولقد أدى ارتفاع الاسعار الى زيادة هذه التقديرات ، فقد وصلت التكلفة الفعلية للمتر من الاسكان الاقتصادي الى ٣٧ جنيها ، والمتوسط ٥٥ جنيها وفوق المتوسط ٨٠ جنيها ، وتجاوز الفاخر مائة الجنيه .

... ان هذه المادة حقيقة تعالج هذه المشكلة ، فقد ورد بها أن التقدير المبدئي للأجرة يكون وفقا لقرارات وزير الاسكان (أ) ويحدد فيها المواصفات والتكلفة التقديرية للبناء حسب المستويات المختلفة للاسكان ، ثم بعد التشطيب النهائي للبناء يتم التقدير النهائي للأجرة وفقا للتكلفة الفعلية .

وقال السيد العضو يوسف نصار ... ان تحديد سعر المتر حسب تقديرات وزارة الاسكان يتراوح بين ١٢ ج و ١٤ ج ، فلو فرض أن رفع هذا السعر الى ٢٠ ج أو ٢٥ ج فلن نصل اطلاقا للتكلفة الفعلية . اننا نريد أن نوفر الأمان .

وعقب السيد المهندس وزير الاسكان والتعمير على ذلك بقوله ان وضع التقدير المبدئي يراعى فيه أسعار السوق حاليا بعد زيادتها . أما التقدير المعمول به فهو التقدير النهائي ، ولكن التقدير المبدئي تقدير يتعاقد على أساسه ليبدأ على أساسه البناء .

وواضح من هذه المناقشة أن التقدير المبدئي يجب أن يتم عند الترخيص بالبناء على أساس أسعار السوق في ذلك الوقت بعد زيادتها ، وعلى أساسه يتم التعاقد ، الى أن يصير التقدير النهائي بعد تمام التشطيب وعلى أساس التكلفة الفعلية في ذلك الوقت أي حسب الاسعار السارية وقت اتمام البناء .

وقد تقدم أن المادتين ١٦/٢ و ١٧/١ من اللائحة التنفيذية قد أوجبتا على اللجنة معاينة المبنى لتحديد تكاليفها الفعلية • وظاهر أن هذه المعاينة إجراء ضرورى وجوهري لأنها هى الأساس الواجب التعويل عليه عند تقدير التكاليف الفعلية • فمن الواجب أن تتم فى حضور أعضاء اللجنة أو على الأقل أعضائها الواجب حضورهم لصحة انعقادها ، وألا كانت المعاينة باطلة ، ولا يجوز بناء تقدير الأجرة على أساسها ، ولا يصح أن يشارك عضو اللجنة فى اتخاذ قرارها بتقدير الأجرة إذا لم يكن اشترك فى معاينة العقار الذى يتضمن ذلك القرار تقدير أجرته (١٦) •

وليس مؤدى ذلك ضرورة المحاسبة الفعلية من واقع عقود المقاولات ومستندات الصرف • لأن مثل هذه المحاسبة متعذرة عملا وتفتح أبوابا للجدل وللمبالغة أو التفتير • ولا مانع من الاستعاضة عنها بتقدير جزاف لتكاليف المتر المربع وفقا لسعر السوق وقت البناء يسترشد فيه كما تقول لجنة الاسكان بالأسعار التى تسفر عنها المناقصات التى تجريها جهات لا يتطرق شك الى أعمالها ، مع ملاحظة التماثل أو التقارب بين المواصفات المرخص بها للمبنى المطلوب تقدير تكاليفه ومواصفات المناقصات المشار إليها وتقويم كل فرق بين هذه وتلك ، وعدم الاعتداد بأية زيادة فى المواصفات المنفذة فعلا عن المواصفات التى صدر على أساسها ترخيص البناء •

وقد شكلت فى محافظة القاهرة لجنة استشارية عليا لتقدير أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات مبانى القطاع الخاص بالمحافظة وانتهت اللجنة فى شهر يونيه ١٩٧٨ الى تحديد الفئات الآتية :

---

(١٥ مكرر) فى هذا المعنى أبو الوفا ، فى التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٣٢ تعليقا على المادة ١٢ من القانون •  
(١٦) المرجع السابق ص ٢٧ و ٢٨ •

( أ ) الاسكان من المستوى الاقتصادى :

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها حتى ٦٠ م<sup>٢</sup> شاملة ما يخصها من مسطح السلاالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٢٥ جنيها الى ٣٠ جنيها .

( ب ) الاسكان من المستوى المتوسط :

وقد حددت مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها من ٥٠ م<sup>٢</sup> الى ٩٠ م<sup>٢</sup> شاملة ما يخصها من مسطح السلاالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٣٥ جنيها الى ٤٠ جنيها .

( ج ) الاسكان من فوق المتوسط :

وقد حددت مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها من ٧٥ م<sup>٢</sup> الى ١٢٥ م<sup>٢</sup> شاملة ما يخصها من مسطح السلاالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٤٥ جنيها الى ٥٥ جنيها للمتر .

( د ) الاسكان من المستوى الفاخر :

أكثر من ٥٥ جنيها للمتر (١٦ مكرراً) .

وجاء فى خطاب السيد وكيل الوزارة للاسكان والتعمير بمحافظة القاهرة الموجه الى رؤساء مأموريات الايزادات بتاريخ ١٥ يونيه ١٩٧٨ أنه رأى ترك فجوة بين الفئات المحددة لكل مستوى والفئات المحددة

---

(١٦ مكرراً) انظر تفاصيل مواصفات كل من الفئات الاربع من المباني سالفه الذكر فى المواد ٣ وما بعدها من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ . المنشورة فى ملحق هذا الجزء الاول من الكتاب .

للمستوى الذى يليه ، وذلك لكى تراعى اللجنة أنه اذا ما نفذت الوحدة السكنية بمواصفات تنخفض فى بعض بنودها عن الحد الأدنى لمواصفات المستوى حسب اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فإنه على اللجنة أن تحتسب تكلفة مباني الوحدة على أساس فئة تقل عن الفئة المحددة لهذا المستوى بما يوازى قيمة الخفض فى المواصفات (١٧) .

ويراجع فى سائر تطبيقات هذا النص نبذة ١٢٨ .

١٤٧ — وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الأجرة — يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذتى ٩٥ و ١٢٩ .

١٤٨ — العنصر الثالث : الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء — يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٦ وما بعدها وفى نبذة ١٣٠ وبخاصة فى نبذة ٩٩ مكرر ويضاف الى ذلك أن المادة ١١ من القانون ١٩٨١/١٣٦ أعفت هذه الأماكن متى كانت مؤجرة لأغراض السكنى ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على الأيراد . أما ان كانت مؤجرة لغير السكنى فلا يشملها هذا الاعفاء لا طبقا للقانون ١٩٨١/١٣٦ ولا طبقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ (١٧مكرر) .

١٤٩ — قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ونفاذه بأثر رجعى ورد الفروق — تنص المادة ١٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر

---

(١٧) قرب ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ عما نصت عليه المادتان ٢ و ٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .  
(١٧مكرر) نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق .



نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد أو فصل نهائيا في الطعن المقدم فيها  
في الميعاد (١٧ مكرثران) •

وتنص المادة ٢٢ منه على أن يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة  
بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على  
أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا اذا  
أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما  
يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في  
الفقرة السابقة » •

ويؤخذ من هذين النصين أن قرار اللجنة يكون واجب النفاذ  
فورا دون انتظار لانقضاء ميعاد الطعن فيه أو للفصل في الطعن •  
ويكون له أثر رجعي من تاريخ التعاقد بدليل ما نصت عليه المادة ٢٢  
سابقة الذكر من وجوب المحاسبة بين الطرفين على أساسه عن المدة  
السابقة •

ونظر في ذلك وفي استنفاد اللجنة ولايتها باصدار قرارها ، وفي  
ولايتها في اصدار قرار تكميلي بسبب اضافة بعض المرافق التكميلية  
كالمساعد وأجهزة التسخين أو التكييف ما تقدم في نبذتي ١٠٤ و ١٣١ •

١٥٠ - الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في  
دائرتها المكان المؤجر - تنص المادة ١٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن  
يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ  
الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها

المكان المؤجر. ، ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، ولا يكون له صوت معدود في المداولة . ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة » .

ومفاد ذلك أن قرار اللجنة يجب أن يخطر به ذوو الشأن فيه ، وهم المؤجر والمستأجرون جميعا ، وأنه يكون قابلا للطعن فيه من أيهم خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره به (١٨) ، اذا كان عقد الايجار قد سري قبل صدور قرار اللجنة (١٨ مكرر) ، أي أن ميعاد الطعن يبدأ

---

(١٨) ولا يجوز بعد انقضاء ميعاد الطعن بالنسبة لاحد الخصوم ان يفيد من طعن خصمه ليرفع طعنا مقابلا ( أبو الوفا في ١٩٧٨ ص ٥٧ ) . ولا يسري هذا الميعاد على الدعوى التي يرفعها المستأجر بطلب خفض الأجرة الواردة في عقد الايجار الى القيمة الايجارية التي حددتها اللجنة ، لان هذا الطلب ليس طعنا في قرار اللجنة ، وانما أعمالا لهذا القرار فلا يتقيد بميعاد الطعن فيه . في هذا المعنى نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٧٦ سنة ٤٨ ق ، وقد جاء فيه : « ان قاضي الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يلزم في كل حال باعطاء الدعوى وصفها الحق واسباغ التكييف القانوني الصحيح عليها . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة أقامت دعواها أمام محكمة أول درجة طالبة تحديد أجرة الشقة موضوع النزاع بمبلغ ١١ ج باعتبار أن هذه الأجرة هي الأجرة القانونية لتلك الشقة ، ثم تمسكها في مذكرتها المقدمة أمام محكمة الاستئناف بأنها هدفت من دعواها تطبيق قرار لجنة تحديد الأجرة الذي قدر مبلغ ١١ جنيه و ٩٠٠ مليم على الشقة المذكورة استنادا منها إلى أن المطعون ضده أجرى تغييرا في بيانات سجلات مأمورية الضرائب العقارية وأدخل الغش على زوجها عند استئجاره الشقة وتوصل بذلك إلى جعل الأجرة ٢٢ جنيه و ٥٠٠ مليم بدلا من الأجرة التي قدرتها اللجنة ، فان التكييف القانوني الصحيح للدعوى وفق طلبات الطاعنة انهما اقيمت بطلب تعديل الأجرة المنصوص عليها في عقد ايجار الشقة موضوع النزاع الى الأجرة التي حددتها لجنة تحديد الأجرة وهي دعوى لم يوجب المشرع اقامتها خلال أجل معين ، واذا كيف الحكم المطعون فيه الدعوى بأنها طعن على قرار لجنة تحديد الأجرة الخاص بالشقة موضوع التداعى وذهب الى عدم قبوله لرفعه بعد الميعاد ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه » .

(١٨ مكرر) نقض مدني أول يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٥٣ سنة =

بالنسبة الى كل منهم من تاريخ اخطاره (١٨ مكرر ثان) ، وأن الطعن يرفع الى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ، وهذا تعيين للاختصاصين النوعي والمحلي بالنسبة لهذا الطعن يعتبر خروجاً على حكم القواعد العامة التي أحالت اليها المادة ٥ من القانون ذاته ، ( وفي هذا يتفق حكم القواعد العامة التي أحالت اليها المادة ٥ المشار اليها مع أحكام القانون ذاته ) •

وتسهيلاً لعمل المحكمة واختصاراً للوقت الذي كان يضيع في إحالة الدعوى الى خبير وفي اتخاذ الخبير اجراءات إعلان الخصوم ونظر الدعوى وتحقيقها على حدة ثم رفع تقريره الى المحكمة ومناقشة الخصوم اياه ... الخ • نصت المادة ١٨ سالفه الذكر على أن يلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية المشار اليها عند نظرها الطعن في قرار تقدير الأجرة مهندس معماري أو مدني مقيّد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ( الأمر الذي يفترض فيه أن يكون موظفاً في الحكومة أو في القطاع العام ) ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة ويحلف هذا المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة (١٩) •

وفي هذا يختلف حكم القانون ١٩٧٧/٤٩ مع حكم القانون

---

= ٥٢ ق ، وقد جاء فيه أن اثبات صدور قرار اللجنة قبل بدء سريان عقد الايجار يقع على عاتق المستأجر •

(١٨ مكرر ثان) ويبدأ هذا الميعاد بالنسبة الى كل منهم من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل بعلم الوصول ، ويعتبر علم الوصول هو دليل ثبوت وصول الاخطار ولا يكفي اثبات حصوله بملف اللجنة ( نقض مدني أول مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٦٤٧ — ١٢٧ ) •

(١٩) ويقول الاستاذ ابو الوفا انه يشترط في المهندس الذي يلحق بالمحكمة عند نظر الطعن في تقدير اجرة الاماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ الشروط الآتية ، والا كانت الاجراءات باطلة :  
=

- (١) أن يكون مهندساً معمارياً أو مدنياً .
- (٢) أن يكون مقيداً بنقابة المهندسين في جمهورية مصر العربية .
- (٣) أن يكون من الدرجة الثانية على الأقل حتى يتحقق من توافر خبرته .
- (٤) ألا يكون من القائمين بتحديد الأجرة وقت اختياره حتى لا يقوم في وقت واحد بالمشاركة في تقدير الأجرة كعضو في لجان التقدير وبالمشاركة في نظر التظلم من هذا التقدير كعضو في المحكمة التي تنظر التظلم .
- (٥) ألا يكون قد سبق له ابداء الرأي في ذات موضوع الطعن أو في شق منه . . . وذلك لأن سبق ابدائه لرأيه يثقل حسن تقديره . . . الخ .
- (٦) أن يصدر قرار من المحافظ المختص باختياره لمدة سنتين قابلة للتجديد .
- (٧) أن يحلف يمينا أمام إحدى دوائر محكمة الاستئناف بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة . ويكفي أن يحلف المهندس اليمين مرة واحدة ولو تجددت مدة اختياره أو أعيد اختباره بعد فترة انقطاع .
- ومخالفة أى شرط من هذه الشروط السبعة يعتبر خطأ في تطبيق قانون المساكن ويجيز استئناف الحكم الصادر بتقدير الأجرة عملاً بالمادة ٢٠ من قانون المساكن ، بسبب بطلانه لتخلف النافية التي قصد القانون حمايتها بما أوجبه وحصلت فيه المخالفة ، وذلك عملاً بالعبارة الأخيرة من المادة ٢٠ مرافعات .
- وتنص المادة ١٨ من القانون على أن هذا المهندس الملحق بهيئة المحكمة لا يكون له صوت معدود في المداولة التي تسبق إصدار الحكم بعد انتهاء المرافعة . ومعنى هذا وجوب مشاركته في هذه المداولة حتى يتحقق المقصود من إلحاقه بهيئة المحكمة فيكون بمثابة خبير فني محايد أطلع على ما أطلعت عليه المحكمة ، وسمع ما سمعته ، وعندئذ يكون لتقديره الفني المحايد — وهو يجلس في منصة العدالة — أثره الطيب في معاونته المحكمة على إعداد التقدير العادل ، دون أن يشترك فيما لا يختص هو به .
- ويقصد بداهة بالحاق المهندس بتشكيل المحكمة أن يحضر مع هيئة المحكمة جميع جلسات نظر الدعوى ، والا كانت الإجراءات باطلة ، لأن المشرع يقصد أن يشترك المهندس مع المحكمة في سماع كل المرافعة عملاً بالمادة ١٦٧ مرافعات ، وعملاً بأسس التقاضي التي تستوجب أن من يشترك في المداولة وفي إصدار الحكم من القضاة هم الذين سمعوا منهم المرافعة ، وبالتالي إذا توفي المهندس أو نقل أو عزل أو استقال من عمله وحل غيره محله قبل صدور الحكم في الدعوى ، وجبت إعادة فتح باب المرافعة فيها وسماع أقوال الخصوم وطلباتهم الختامية أمام الهيئة الجديدة قبل إصدار المحكمة الحكم فيها .



١٩٦٩/٥٢ حيث ان هذا القانون الأخير لم يلحق بالمحكمة الابتدائية التي تنظر الطعن في تقدير الأجرة مهندسا يحلف يمينا بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة ، وهو الفرق الذي رتب عليه المشرع في القانون ١٩٧٧/٤٩ أن يكون حكم المحكمة التي تضم مهندسا عند نظرها الطعن في تقدير الأجرة حكما نهائيا لا يجوز التعن فيه بالاستئناف الا لخطأ في القانون •

وتنص المادة ١٩/١ بأن على قلم كتاب المحكمة اخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن (٢٠) ، وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (٢١) • ويفيد

---

ويجب اشتراك المهندس في المداولة والا كان الحكم باطلا ويجب حضور المهندس الذي اشترك في المداولة — مع هيئة المحكمة — تلاوة الحكم عملا بالمادة ١٧٠ مرافعات ، لما في هذا الحضور من معنى المشاركة في المداولة التي سبقت اصداره ، والا كانت الاجراءات باطلة . ويتطلب القانون حضور القضاة الذين اشتركوا في المداولة جلسة النطق بالحكم في هذا من دلالة على مشاركتهم جميعا في اعداده واصداره — ولو لم يصدر باجماعهم وكان احدهم معترضا عليه . واذا كان القاضي الذي صدر الحكم مخالفا لرايه ملازما بالحضور جلسة النطق به ، فمن باب أولى يتطلب القانون حضور المهندس الذي ادلى برأيه الفنى قبل صدور الحكم هذه الجلسة .

ومما تقدم يتضح ان المهندس الملحق بتشكيل المحكمة :

(١) يلزم بالحضور في جميع جلسات المرافعة والا كانت الاجراءات باطلة . وله الاطلاع على كافة أوراق القضية .

(٢) يلزم بالاشتراك في المداولة ، والا كانت الاجراءات باطلة .

(٣) يلزم بالحضور جلسة النطق بالحكم ، والا كان باطلا ، ما لم يوقع على مسودة الحكم المشتملة على منطوقه وأسبابه ، ويثبت ذلك في الحكم .

(٢٠) انظر أبو الوفا في المرجع السابق ص ٧٠ حيث يقول بوجوب اخطار قلم الكتاب جميع المستأجرين الذين لم يطعنوا بطعن الطاعن من المستأجرين وقيس على ذلك وجوب اخطار باقي الملاك — الذين لم يطعنوا — بطعن الطاعن .

(٢١) وجاء في تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ انه غنى عن البيان انه وفقا للقواعد العامة...

من الحكم الذى يصدر فى طعن أجد المستأجرين بتخفيض أجره وحدته بناء على تعديل حساب التكاليف ، باقى مستأجرى وحدات المبنى ذاته الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة (٢١ مكرر) .

ولم يبين القانون طريقة رفع الطعن الى المحكمة ، فقتبع فى ذلك القواعد العامة فى الاجراءات المدنية (يراجع فى ذلك نبذة ١٣٢) (٢٢) .

وتنص المادة ١٩/٢ على أن بترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجره باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين ( وهى تقابل المادة ١٣/٤ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( تراجع نبذة ١٣٢ ) .

وتنص المادة ٢١ على أنه اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجره الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى ( وهى تطابق المادة ١٤ من ق ٥٢/١٩٦٩ ، راجع فى ذلك نبذة ١٣٢ ) .

== لا يجوز الاضرار بالمستأجر الذى لم يتم اخطاره ، فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذى تم اخطاره ، فضلا عما تكثله القواعد العامة من حق للمستأجر الذى لم يتناوله الاخطار فى التمسك بالبطلان باعتبار أن الاخطار من الاجراءات الجوهرية ، علاوة على حقه فى التعويض ان كان له محل .

(٢١ مكرر) نقض مدنى ١٧ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٦ لسنة ٥١ ق .

(٢٢) ولم ينص القانون على أن حكم المحكمة الابتدائية فى الطعن يكون واجب التنفيذ بقوة القانون كما نص على ذلك بالنسبة لقرار اللجنة ، ولكن يجوز للمحكمة أن تقضى بشمول حكمها بالنفاذ المعجل بناء على نص المادة ٦/٢٩٠ مرافعات ( فى هذا المعنى أبو الوفا فى المرجع المسالك ذكره ص ٥٦ ) .

وطبقا للقواعد العامة في قانون المرافعات كان يتعين أن تسرى هذه الأحكام الجديدة المتعلقة بالطعن في قرارات لجان تقدير الايجارات بأثر فوري ، فتسرى على كافة الطعون التي تقدم بعد بدء العمل بالقانون الجديد ، وكذلك تسرى على الطعون المنظورة أمام المحاكم وقت صدوره ، فيتعين إحالتها الى دوائر ملحق بها مهندس طبقا لما تقضى به المادة ١٨ من القانون الجديد ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه الا من طريق الاستئناف لسبب واحد هو الخطأ في تطبيق القانون كما سيجيء في نبذة ١٥١ .

غير أن المشرع لم يترك هذا الأمر لحكم القواعد العامة المشار اليها ، فنص في المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، وبناء على هذا النص لا تسرى الأحكام الجديدة المتعلقة بالحاق مهندس بهيئة المحكمة الابتدائية وبقصر الاستئناف على حالة الخطأ في القانون ، على الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بالقانون الجديد ، وانما يستمر العمل في شأنها وفقا للأحكام المعمول بها قبل نفاذه . وكذلك فيما يتعلق بجواز الطعن فيه وتحديد الجهة التي تنتظر في الطعن (٢٢مكرر) .

وقد قضت طبقا لذلك محكمة النقض واطرد قضاؤها على أن لا انطباق لأحكام قانون الايجارات الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ على ما وقع وتحقق من أوضاع قبله ، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه في المادة ٨٥ منه من أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، بما مؤداه استمرار تطبيق أحكام القانون السابق رقم ١٩٦٩/٥٢

بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى والتي لم يصدر فيها الحكم نهائيا حتى بدء العمل بالقانون ٤٩/ ١٩٧٧ (٢٢ مكرر ثان) ، فالحكم المطعون فيه اذ قضى بانعدام الحكم المستأنف تأسيسا على صدور له من محكمة لم تشكل طبقا لنص المادة ١٨ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ في حين أن الدعوى قد أقيمت في ظل القانون السابق والذي لم يتضمن نصا مماثلا لنص المادة ١٨ سالفه الذكر يكون معيبا بمخالفة القانون (٢٣) .

(٢٢ مكرر ثان) في هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٢٢ لسنة ٤٨ ق وقد جاء فيه : « ان النص في المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، يدل — على — ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى ، لان النص في هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك ، لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التي احتواها القانون المذكور وهو ما افصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن ، واذ جاءت صياغة المادة ٨٥ سالفه البيان عامة مطلقة تشمل الاجراءات وما يتعلق بالاختصاص والمواعيد وطرق الطعن في الاحكام ، فانه لا يجوز قصر نطاقها على مرحلة نظر الدعوى امام محكمة اول درجة دون محكمة الاستئناف ، اذ في ذلك تخصيص لعمومها وتقييد لاطلاقها بغير مخصص . وترتبيا على ما تقدم فان حكم تلك المادة يسرى على الدعاوى التي تكرر قد اقيمت قبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمراحلها المختلفة مادام أن القانون الجديد قد أدركها ، ولما كان الثابت من أوراق الطعن أن الطاعن اقام دعواه رقم ٧٩٥٩ لسنة ١٩٧٦ مدنى كلى شمال القاهرة في ١١ نوفمبر ١٩٧٦ أى في ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كان يجيز الطعن في الاحكام طبقا للقواعد العامة وقبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، واذ أدرك هذا الاخير تلك الدعوى قبل الفصل فيها وكذلك الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر فيها ، فانه يتعين تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك اعمالا لحكم المادة ٨٥ سالفه البيان ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتفاء الخطأ في تطبيق القانون ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه » .

وفي هذا المعنى ايضا استئناف الاسكندرية — الدائرة ١٤ مساكن — في الاستئناف رقم ٣٩١ لسنة ٣٤ ق .  
(٢٣) نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٠٣٨/٤٥ ق ، =



ونحن نذهب — فوق ذلك — إلى القول بأن الدعاوى المتعلقة بتقدير أجره الأماكن التي تخضع للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، ولو أقيمت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لا تسرى عليها هي أيضا أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون ، وذلك لأن هاتين المادتين قد وردتا في الفصل الثاني ( من الباب الأول من هذا القانون ) المعنون في تحديد وتقدير الأجرة ، وهو يقابل الفصل الثاني من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ذلك الفصل المعنون هو أيضا في تحديد وتقدير الأجرة والذي خلا مما يماثل نص المادتين ١٨ و ٢٠ سالفتي الذكر . وقد نصت المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يستمر العمل بأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالنسبة لتحديد أجره الأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير . ومما لا شك فيه أن أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٩٦٩/٥٢ ليست فيها ما يقابل المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فتسرى أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بتحديد أجره الأماكن الخاضعة له حتى على الدعاوى التي تقام بعد نفاذ القانون ١٩٧٧/٤٩ (٢٤) ، وهذا هو الهدف الصريح من نص المادة ٩ من هذا القانون .

ولا يصح القول بغير ذلك استدلالا بمفهوم المخالفة لنص المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وذلك ( أولا ) لأنه من المسلم أن المفهوم المخالف لنص ما يجب أن يؤخذ فيه بمنتهى الحذر لاحتمال عدم موافقته إرادة المشرع الحقيقية (٢٥) ، و ( ثانيا ) لأن هذا المفهوم المخالف

---

= وأيضا ٢٨ يونيو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٥٨٢/٤٩ ق ، وأيضا ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٣ سنة ٥٠ ق ، ٢ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق ، ونقض مدني ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٦٩٤ سنة ٥٥ ق .

(٢٤) أبو الوفا في التعليق على النصوص الاجرائية في قانون المساكن سنة ١٩٧٨ ص ٥٥ وأيضا ص ١١ .

(٢٥) كامل مرسى في شرح الباب التمهيدى للقانون المدني ص ٩٢ نبذة ١٦١ ، سليمان مرقص في الواقى ج ١ في المدخل للعلوم القانونية وشرح =

يتعارض تعارضاً واضحاً مع حكم المادة ٩ من القانون ذاته الذى يقضى باستمرار العمل بأحكام تحديد الأجرة الواردة فى القانون ١٩٦٩/٥٢ على الأماكن الداخلة فى نطاق سريانه بحسب تاريخ انشائها ، ولأن حكم المفهوم المخالف المذكور حكم عام يشمل جميع أنواع الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ، سواء كانت دعاوى تحديد أجرة أو دعاوى اخلاء أو غيرها فى حين أن نص المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ يتضمن حكماً خاصاً بدعاوى تقدير الأجرة وتحديدها . ومن المسلم أنه عند تعارض النصوص ينسخ النص الخاص النص العام ، هذا فضلاً عن أنه حتى فى التعارض بين بعض النصوص العامة وبعضها ، أو بين النصوص الخاصة ومثيلاتها ، فإنه من المسلم أن الحكم المستفاد عن عبارة النص ( أى معنى العبارة ) يرجح على الحكم المستفاد من دلالة النص ، سواء كانت الدلالة بمفهوم الموافقة أو بمفهوم المخالفة (٢٦) ، إذ لا عبرة للدلالة فى مقابلة النص الصريح ( المادة ١٣ من المجلة ) .

١٥١ — قصر الطعن فى حكم المحكمة الابتدائية الفاصل فى الطعن فى قرار لجنة تقدير الأجرة على حالة الخطأ فى تطبيق القانون وعدم قابلية حكم محكمة الاستئناف فيه لأى طعن — تنص المادة ٢٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة ١٨ الا لخطأ فى تطبيق القانون (٢٦ مكرر) .

---

= الباب التمهيدى للقانون المدنى سنة ١٩٨٧ نبذة ١٢٩ ، مارتى ورينو فى شرح القانون المدنى ج ١ نبذة ١٠٤ .  
(٢٦) سليمان مرقس فى مؤلفه آنف الذكر نبذة ١٢٩ .

(٢٦ مكرر) وقالت محكمة النقض فى ذلك أن مؤدى نص المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع استثناء من القاعدة العامة للطعن على الاحكام ، جعل التقاضى فى منازعات تحديد القيمة الايجارية للوحدتين السكنيتين على درجتين فقط ، وحذر الطعن بأى وجه من أوجه الطعن فى الاحكام التى تصدرها المحاكم الاستئنافية فى هذه الخصومات ( نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ايجارات ، وأيضاً ١٦ مايو =

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن (٢٦ مكرر ثان) .

= ١٩٨٥ في الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٠ ق ايجارات ، وأيضا ١٠ يونيو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٣٤١ سنة ٥٠ ق ايجارات ، ٣٠ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧١١ سنة ٥٦ ق . فإذا كان الحكم الاستئنافي صادرا بالغاء قرار اللجنة المطعون عليه وبعدم اختصاصها بتحديد اجرة عقار النزاع لعدم سريان أحكام قانون ايجار الاماكن على المنطقة الكائن بها هذا العقار فانه يكون قابلا للطعن فيه بطريق النقض (نقض مدني) مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٧٦٢ سنة ٥١ ق ) .

(٢٦ مكرر ثان) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٧٦٢ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الاحكام الصادرة في الطعون على قرارات لجنة تحديد الاجرة للاماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يجوز استئنافها الا لخطأ في تطبيق القانون طالما أنها لم تفصل الا في تقدير القيمة الاجارية طبقا لذلك القانون ، أما ان فصلت في أمر يخرج عن ذلك كالمنازعة في تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ لسنة ١٩٧٥ بشأن تخفيض اجرة بعض المساكن ، فيجوز الطعن عليها بالاستئناف وفقا للقواعد العامة . وكذلك الحكم الذي يصدر في اختصاص المحكمة بنظر الطعن او بعدم اختصاصها ، فانه يكون قابلا للطعن بالنقض وفقا للقواعد العامة .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٤ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق ، نقض مدني ٢٨ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٠٣ لسنة ٥٠ ق ، ٩ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٥٧٨ سنة ٥٠ ق ، ٢٠ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٢ سنة ٥١ ق ، ٣ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٥١ ق ، ١٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٠٨ سنة ٥١ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠٤ سنة ٥١ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٤٩ لسنة ٥١ ق ، ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩١٩ سنة ٥٣ ق ، وقد جاء فيه : « أنه لا محل لتطبيق حكم المادة ٥ مقرة الثالثة من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في هذه الحالة التي استبعدت تطبيق المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الحالات التي تناولتها المادة ٥ المذكورة » . =

يبين من ذلك أن المشرع اختص أمر تقدير الأجرة بنظام خاص ، فجعل الطعن في قرار لجنة التقدير للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها مكان العقار على أن يلحق بها عند نظر الطعن مهندس معماري أو مدني من درجة معينة يحلف اليمين ، وينير المحكمة دون أن يكون له صوت معدود في المداولة . ثم جعل حكم المحكمة الابتدائية التي تفصل به في الطعن غير قابل للطعن الا لخطأ في تطبيق القانون كما هو الشأن في الطعن في أحكام الاستئناف أمام محكمة النقض . على أن يرفع هذا الطعن الى محكمة الاستئناف ويكون حكمها فيه غير قابل لأي طعن ، فكان المشرع اختزل بشأن هذه الطعون درجة من درجتي التقاضي هي درجة الاستئناف ، لأن ما ناطه بمحكمة الاستئناف في هذه الحالة هو أقرب الى وظيفة محكمة النقض منه الى وظيفة الاستئناف .

وقد اضطرر قضاء محكمة النقض على أن الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في منازعات تحديد القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقا للمادتين ١٨ ، ٢٠ من هذا القانون لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض . ولا محل لتطبيق نص المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على منازعات تقدير الأجرة عند تطبيق أحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ ولو صدر الحكم في تاريخ لاحق للعمل بأحكامه (٢٦ مكرر ثالث) وقد قالت محكمة النقض في ذلك في حكمها الصادر بتاريخ ٤ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٧٧ لسنة ٥٢ ق أن النص في المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ غني أنه : « ٠٠٠ » يدل على أن ما وضعه المشرع من قيد على الطعن في حكم

---

= وفي هذا المعنى أيضا ٤ يونيو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٥٣ ق ، ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٥١ ق ، وأيضا ١٢ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٥٢ ق .

(٢٦ مكرر ثالثا) نقض مدني ٢٤ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣١ لسنة ٥٤ ق ، ١٢ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٥٢ ق .



المحكمة الابتدائية أو ما فرضه من حظر على الطعن في الحكم الصادر من محكمة الاستئناف إنما يقتصر على ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى ، ذلك أن علة هذا الاستثناء من القواعد العامة للطعن في الأحكام — وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور — هي : « أن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التي سبقت الإشارة إليها وهي التقدير المبدئي مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة وما قد يصدر من الهيئة المختصة بالطعن في حالة التقدم إليها به » . . . . ومن ثم فإنه متى كان الطعن على القرار واردا على مدى خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن من عدمه ، فإنه لا يعد منازعة ناشئة عن تقدير القيمة الإيجارية وفقا للمعايير التي حددها القانون ، وبالتالي فإن الحكم الصادر من محكمة أول درجة أو من محكمة الاستئناف في هذه الحالة يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات .

وقد أراد المشرع بذلك أن يحقق رغبة طالما أبديت باختزال أمد التقاضي بالنسبة لهذا النوع من المنازعات ، مع كفالة توحيد المبادئ القانونية في هذا الشأن .

غير أن الحل الذي أخذ به المشرع في هذا النص إن كان يحقق الهدف الأول فإنه يقصر عن تحقيق الهدف الثاني وهو توحيد المبادئ القانونية ، وكان الأولى أن يرفع الطعن من حكم المحكمة الابتدائية أما إلى محكمة النقض بإجراءات مختزلة سريعة ، وأما إلى محكمة استئناف القاهرة مع مد اختصاصها في هذا الشأن إلى جميع أنحاء الجمهورية .

ويلاحظ أن حكم المادتين ١٨ و ٢٠ سالفتي الذكر مقصور على انطعون في قرارات لجان تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ وفيما يتعلق بتحديد الأجرة فقط ، فلا يسرى على

الطعون المتعلقة بأجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ولو رفعت هذه الطعون بعد الغاء هذا القانون الأخير واستبدال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ به ، وذلك لأن المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ نصت على استمرار العمل بأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بتحديد الأجرة فيما يتعلق بالأماكن التي تخضع أجرتها لهذا القانون ، ويشمل ذلك أحكام الطعن في قرارات تقدير الأجرة ، وبالتالي لا تسري أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ بما فيها المادتان ١٨ و ٢٠ منه على الطعن في تلك القرارات ، ولو رفع الطعن بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ (٢٧) .

ولا يغير من ذلك صدور الحكم في ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن والمعمول به اعتبارا من ٣١ يولييه ١٩٨١ — الذي أباح في المادة ٥ منه الطعن في الحكم وفقا للقواعد العامة ، ذلك أن نطاق تطبيق النص المذكور يقتصر على الطعون التي يرفعها ذوو الشأن في قرارات لجان تحديد الأجرة الصادرة وفق أحكام هذا القانون ، فلا يسرى على غيرها من المنازعات المرفوعة قبل صدوره (٢٧ مكرر) .

(٢٧) أنظر ما تقدم في نبذة ١٣٤ . وقد نص القانون ١٩٨١/١٣٦ في المادة ٥ منه على أن لا تسري أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على تقدير أجرة الأماكن التي يرخص في انشائها بعد بدء العمل به . أنظر ما سيجيء في نبذة ١٥٨ . وأنظر عكس ذلك قضاء محكمة النقض بتاريخ ٣٠ أبريل ١٩٨٦ في الطعن رقم ٢١٢٢ لسنة ٥١ ق اذ جاء فيه ان القواعد المحددة لطرق الطعن في الاحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والاثار المترتبة على مخالفتها التي قررتها المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استمرار العمل بها ، اذ هي من القواعد المتعلقة بنظام التقاضي التي تسري بأثر فوري ومباشر على الاحكام التي تصدر من تاريخ العمل بها ، ( أيضا ١١ نوفمبر ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٥١ ق ) .

(٢٧ مكرر) نقص مدني ٨ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٢٩٠ لسنة ٥٢ ق ، وفي هذا المعنى أيضا ٢٩ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٥٢ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٤٣١ لسنة ٥٢ ق ، ١٥ يناير ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٣٥٦ لسنة ٥٢ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٥١ ق .

## المبحث الثامن

الأماكن التي يسرى على أجرتها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

١٥٢ — صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — وقبل أن يجف حبر القانون ١٩٧٧/٤٩ اتضح أنه جاء قاصرا عن علاج عيوب التشريعات التي كانت قائمة قبله ، وظهرت الحاجة الملحة الى مواجهة أزمة السكن مواجهة صريحة ، بخطوات متتدة جريئة ( راجع ما تقدم في نبذة ٢ ) ، غأقدم المشرع على اتخاذ بعض هذه الخطوات باستحداث بعض أحكام لذلك أصدر بها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ يولييه سنة ١٩٨١ وعمل به ابتداء من اليوم التالي أى من ٣١ يولييه ١٩٨١ ، وقد تناول فيه المشرع المسائل التالية :

١ — أحكام في شأن قواعد واجراءات تحديد أجرة الأماكن التي يرخص في انشائها الأغراض السكن اعتبارا من ٣١ يولييه ١٩٨١ ( المواد من ١ الى ٦ ) •

٢ — أحكام في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة ( المواد من ٧ الى ١٠ ) •

٣ — أحكام في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات

المبنية اعتباراً من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ( أى من ١٩٧٧/٩/٩ ) •

٤ — أحكام فى شأن العمل على توفير المساكن ( المواد من ١٢ الى ١٧ ) •

٥ — أحكام فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية ( المواد من ١٨ الى ٢٢ ) •

٦ — أحكام فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية ( المواد من ٢٣ الى ٢٩ ) •

والأولى تنفرد بها الأماكن التى يرخص فى اقامتها منذ بدء العمل بالقانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ فيما عدا الاسكان الفاخر ، ولذلك سنتناولها فى هذا المبحث •

أما الثانية فتتعلق بالأماكن القديمة وتختلف بحسب تواريخ انشائها ، ولذلك تناولناها فى المبحث السابقة كل منها فى المبحث الخاص بطائفة الأماكن التى يسرى عليها •

والثالثة خاصة بغثتين غقط من الأماكن تشمل ما أنشئ بعد ١٩٧٧/٩/٩ وما سينشأ بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ولذلك تناولناها فى المبحث السابع ونحيل عليه فى هذا المبحث الثامن الذى نخصصه للأماكن التى تنشأ بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ •

والرابعة لأنها تيسيرات عامة التطبيق تسرى بالنسبة لملاك ومستأجرى جميع فئات الأماكن سنخصص لها الباب الرابع من القسم الأول الخاص بأحكام ايجار الأماكن •

والخامسة لأنها تتعلق ببعض المسائل المختلفة التى نظمتها أحكام



ايجار الأماكن التي نتناولها في الأبواب الثلاثة الأولى من القسم الأول سنعرض لكل منها في موضعه من تلك الأبواب .

والأخيرة لأنها تتصل بالعقوبات وبالأحكام الانتقالية التي تناولت مثيلاتها القوانين السابقة عرضناها أو سنعرضها عقب تناول مثيلاتها في تلك القوانين .

١٥٣ — تحديد الأماكن الداخلة في هذا القسم — تنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه « فيما عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في اقامتها الأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبنى ، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار » (١) .

ويبين من ذلك أن هذه الفقرة وضعت قاعدة عامة لتحديد أجرة

---

(١) وتنص المادة ٢٧ من القانون ذاته على أن « تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية . ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين » . وبناء على سؤال أحد أعضاء مجلس الشعب أوضح مقرر اللجنة المشتركة التي عرضت مشروع القانون على المجلس بأن المقصود من هذا النص كل الأنشطة التي ليس لها دخل كالجمعيات الخيرية أو تلك التي لها نشاط رياضي ، وكل الأنشطة التي يعود من ورائها دخل والتي لا تبغى الربح كـ بعض الأنشطة التجارية أو الصناعية أو العلمية أو الاجتماعية ، أي تلك الأنشطة التي لا تبغى الربح .

ثم نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أن لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين ، أي أن الأماكن المشار إليها لا تعامل معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكن إلا إذا كان مستأجروها مصريين .

وقد تقدم في نبذة ٥٥ مكرر ٣ في ص ٥٩ أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية هذه المادة .

الأماكن التى تدخل فى هذا القسم وهى الأماكن التى يرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ( أى من ١٩٨١/٧/٣١ ) وأنها أخرجت من هذا القسم ومن تلك القاعدة العامة التى تحكمه فيما يتعلق بتحديد أجرته :

١ — الأماكن الداخلة فى نطاق سريان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ولو ظل الفصل فى المنازعات الخاصة بها عالقا أمام المحاكم بعد بدء العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث تظل هذه المنازعات خاضعة لأحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بما فيها أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ منه الخاصتين بالطعن فى أحكام تقدير الأجرة (مكرر) •

٢ — الاسكان الفاخر ، وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى ذاتها على أن يصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان • وقد تضمنت المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ١٩٨١/٧٦٦ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ تحديد تلك المواصفات ، فيتعين بها ما يخرج من هذا القسم مما يعتبر اسكانا فائرا (٢) •

٣ — الأماكن الأخرى التى يرخص فى إقامتها لغير أغراض السكن ( الاسكان الإدارى ) :والعبرة فى كون المكان مرخصا فى إقامته لأغراض السكن أو لغيرها هى بطبيعة المكان فى الترخيص بإنشائه ، بقطع النظر عما يخصص له أو يستعمل فيه بعد إنشائه ، فالوحدات المرخص فيها باعتبارها وحدات سكنية مشتملة على مرافق السكن تدخل فى هذا القسم

---

(١مكرر) نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٦١١ سنة ٥٢ ق.

(٢) أنظر اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ فى ملحق هذا الجزء الاول من هذا الكتاب .

وتخضع لقاعدة تحديد الأجرة فيه ، ولو استعملت أو أجرت لغير أغراض السكن ، كالوحدات التي تؤجر لاستعمالها عيادات أو مكاتب • أما الوحدات التي رخص في اقامتها لأغراض أخرى غير السكن كالجراجات والمقاهى ودور السينما والدكاكين والمحلات العامة والمحلات التجارية ، فلا تدخل في هذا القسم ولا تسرى عليها قاعدة تحديد الأجرة فيه •

فالمناط في دخول الأماكن في نطاق تطبيق هذا القانون أو خروجها منه هو الصفة التي وصف بها المكان في الترخيص الصادر بإنشائه • فإذا كان الترخيص صادرا بإنشاء أماكن سكنية خضعت الأماكن التي أنشئت بموجبه لتطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ • وإن كان صادرا بإنشاء أماكن غير سكنية أى لغير أغراض السكنى ، فإن الأماكن التي تنشأ بموجبه تخرج عن نطاق تطبيق القانون المذكور (٢مكرر) •

على أن نص الفقرة الأولى السالف إيرادها قد اشترط ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثي مساحة مباني العقار ، والعبرة في ذلك بالمساحة لا بعدد الوحدات ولا بعدد الحجرات •

ومفاد ذلك أن الأماكن المرخص في اقامتها منذ بدء سريان القانون ١٣٦/١٩٨١ لأغراض السكنى (٢مكرر ثان) ، تدخل جميعها في هذا

---

(٢مكرر) ويطلق على هذه الأماكن في العمل اصطلاح « الاسكان الإدارى » ، وقد ورد هذا الاصطلاح في المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧/١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمقابلة للمباني السكنية حيث نصت هذه المادة على ان يشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الاسكان الإدارى التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠٠ جنية فأكثر • وهو اصطلاح معيب من عدة نواح لان الأماكن التى يطلق عليها لا تمت الى الاسكان بأية صلة ، ولان وصف هذا النوع من الأماكن بالاسكان الإدارى بقصر عن الاحاطة بجميع الأماكن المرخص بها لغير أغراض السكن •

(٢مكرر ثان) استهدف المشرع بهذا النص أن يكون القصد من البناء هو التأجير والاستثناء من ذلك هو التملك فى حدود النسبة المقررة ( حكم

القسم وتخضع لتحديد الأجرة فيه حتى ما يجاوز منها ثلثي مساحة مباني العقار كله التي يتعين على المالك تأجيرها لأغراض السكنى .

على أن المشرع لم يكتف باخضاع الوحدات المرخص فيها لأغراض السكن لقاعدة تحديد الأجرة ، بل اشترط تخصيص ثلثي مساحة مباني العقار لتأجيرها لأغراض السكنى ، ولم يقصر القانون الجديد هذا القيد الأخير على المباني التي يرخص في انشائها منذ العمل به ، بل مده بنص المادة ١٣ منه الى المباني التي بدىء في انشائها منذ تاريخ العمل به ولو كان مرخصا في انشائها قبل ذلك (٢مكرر ثالث) .

ونص على أن يسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك ( المادة ١٣/٢ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ) . وعلى أن يجبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى ( الفقرة الثانية من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية ) ، وترك للمالك العقار حرية التصرف في الثلث الباقي ، سواء من طريق تمليكه أو تأجيره مفروشا كله أو بعضه أو من طريق تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى ، فاذا اختار هذا الطريق الأخير في استعمال وحدات الثلث الباقي كلها أو بعضها ، فإن الأجرة القانونية لهذه الوحدات تحدد طبقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى سالفه الذكر ، ويحق للمالك زيادة تلك الأجرة بنسبة ٥٠٪ وفقا للمادة ١٩/٤ من القانون ١٣٦/١٩٨١ نظير تغيير

---

محكم القيم ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ في الدعوى رقم ١٤/٣٠ ق حراسات مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ ) .

(٢مكرر ثالث) غير أن هذا القيد مقصور على الافراد وشركات الاشخاص فلا يسرى على الاجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وشركات المساهمة ( المادة ١٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ) ، البكرى ج ٢ ص ٢٢٢ نبذة ١٨٥ .



استعمال العين الى غير أغراض السكنى ، ولا تحسب العين في هذه الحالة من الثلثين الواجب عليه تأجيرهما لأغراض السكنى .

أما في حالة اختيار المالك التصرف في وحدات الثلث المذكور كلها أو بعضها من طريق تملكها أو تأجيرها مفروشة ، فمادامت هذه الوحدات مرخصا في اقامتها أصلا لأغراض السكنى ، فيسرى عليها التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الأولى آنفة الذكر ، ولكن لا يكون لهذا التحديد أثر في تحديد ثمن التملك أو أجرة المكان المؤجر مفروشا .

وإذا لم يراع المالك التزامه بتأجير ثلثي مساحة مباني العقار كله ، فتصرف باحدى الطرق سالفة الذكر في أكثر من ثلث تلك المساحة . فإن تصرفاته هذه تقع باطلا ولو كانت مسجلة ، وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة الرابعة من المادة ١٣ من القانون . وهو بطلان مطلق بسبب مخالفة قاعدة أمرة متعلقة بالنظام العام ، فيجوز لكل ذى شأن التمسك به وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ولا ترد عليه الاجازة ولا يتقدم الا بخمسة عشر سنة ( المادة ١٤١ مدنى ) .

وأوجببت المادة ١٣/٣ من القانون على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق أن تمتنع عن شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة . ونصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه يتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن الى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء ، ومن واقع المعاينة على الطبيعة ، تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

غير أن هذا لا ينافي حق المالك في التصرف في العقار كله صفقة واحدة ، ويلتزم المتصرف اليه بالقيود سالفة الذكر ، سواء فيما نفذه منها المالك السابق أو فيما لم يكن قد نفذه بعد ، فيتعين عليه احترام تأجير ثلثي المساحة خالية حتى بعد انقضاء عقود ايجار بعض الوحدات الواجبة التأجير ، سواء كانت تلك العقود قد صدرت من المالك السابق أو قد صدرت منه ( المادة ١٣/٦ ) .

وتحسب من الثلث الذي يجوز للمالك التصرف فيه الوحدة أو الوحدات التي يشغلها بنفسه ، لأنها لا تعتبر من الوحدات المؤجرة للغرض لأغراض السكنى . أما ما يؤجره لسكنى أولاده أو ذوى قرباه فيحسب من الثلثين الواجب عليه تأجيرهما لأغراض السكنى .

وقد بلورت محكمة القيم هذه المبادئ في حكم لها بتاريخ ١٥ سبتمبر ١٩٨٤ ( في الدعوى رقم ١٦ سنة ١٤ ق ) ، قررت فيه أن قيد الثلثين المنصوص عليه في المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ لا يرد على الأماكن المرخص في اقامتها لغير أغراض السكنى (٢مكرررابع) .

---

(٢مكرررابع) حيث قالت المحكمة ما نصه :

« وحيث ان الواضح من هذه المادة أن نسبة الثلثين من وحدات المبنى والتي يلتزم المالك بتخصيصها للتأجير أنها تتعلق بالتأجير لأغراض السكنى فقط دون غيرها من الأغراض ، ومن ثم واذ كان الثابت مما تقدم ان المدعى عليه قد استحصل من الجهة الإدارية المختصة على ترخيص باقامة مبنى تجارى غير سكنى وتم البناء على هذا النحو ، فان مطالبايته بتخصيص مثل هذه النسبة للتأجير دون التملك يفتقر الى السند القانونى ولا يغير من ذلك أن الترخيص قد تضمن بياناً بالقيمة الايجارية لكل حجرات المبنى ، ذلك لان المبنى أيا كان القصد من استغلاله انما يخضع من حيث القيمة الايجارية للتقدير القانونى ، كما أنه ليس ثمة ما يحول دون المالك في حالة اقامته مبنى تجارى من تأجير أو بيع كل أو بعض حجراته ، أو قيام التأجير لحجرة معينة أو أكثر مقترنا بحصة شائعة في العتار ، وهو ما تم بداءة بالنسبة للمدعى عليه . وحصول البيع في هذه الحالة لا يعد تحييد على القانون يخفى معه الحصول على مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار طالما أنه يمكن قانوناً تحديد حقوق كل من الطرفين طبقاً لنوعى العقود تأجيراً ... »

يبين من ذلك أنه متى كان المبنى قد رخص في انشاءه لأغراض غير السكنى ، فإن مالكة لا يتقيد بوجوب تخصيص ثلثي مساحته لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، فيجوز له بيع حصص شائعة في المبنى ولو استنفدت جملة هذه الحصص المبنى كله . أما اذا كان الانفار مرخصا في اقامته لأغراض السكنى ، فلا يجوز للمالكة أن يتصرف ولو تصرفات بحصص شائعة الا غيما يوازي ثلث مجموع مساحات الوحدات جميعها (٢مكرر خامس) .

= أو بيعا . واذا صح أن المدعى عليه قد اتفق فيما بعد مع كل من المستأجرين على إلغاء عقود البيع والإيجار الصادرة لهم وتم بيعه لكل منهم حصة شائعة في العقار بحيث أصبح الجميع المشتريين الشائعين له ، مع استقرار كل منهم في الانتفاع بما كان يضع اليد عليه من قبل من حجرة أو أكثر على سبيل التأجير ، فليس في ذلك ما يعد مخالفة لحكم المادة ١٣ سالفه الذكر . وتجدر الإشارة الى أن المدعى عليه قدم صورة رسمية من المحضر الإداري رقم ٤١ لسنة ١٩٨٤ الموسكى تضمن اقرار من سئل فيه من المستأجرين بتنزلهم عن شكواهم لحصول صلح بينهم وبين المدعى عليه بعد حصول هذه البيوع الأخيرة ومرفق بالمحضر صور من عقود محررة بين المدعى عليه والشهود سالفه الذكر المؤيدة للصلح لحصول البيع وانشاء الجميع بينهم اتحاد ملاك سجل بحى عابدين ، وأد أصبح طبقا للمادة ٨٦٢ مدنى والمادة ٧٣ من ق ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، أمكان قيام اتحاد ملاك مفترض اية أصلا قيام ملكية مشتركة ، وهو ما لم يتم بالنسبة للمشتريين من المدعى عليه ، الا أن هذه البيوع الابتدائية لحصص شائعة لا مخالفة فيها للمادة ١٣ السالف ذكرها . . . » ( مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ وما بعدها وبخاصة ص ٢٢٨ الى ص ٢٣٠ ) .

(٢مكرر خامس) وقد قضت محكمة القيم بأن بيع المؤجر لبعض المستأجرين قدرا من الشقق التي اتفق معهم على تأجير باقيها لهم يعتبر مخالفا لما نصت عليه المادة ٨ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، إذ أن توزيع المالك النسبة المسموح ببيعها على كافة وحدات العقار يذهب بالحكمة التي توخاها المشرع بقصر حقه في البيع على نسبة محددة من وحدات العقار وهو الأمر الذى ينهض مبررا لغرض الحراسة على أمواله ( ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ في الدعوى رقم ٢٩ سنة ١٤ ق حراسات مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٦٥ ) .

هذا ولو كان البناء أدوارا عليا أقيمت دون ترخيص بالبناء أصلا ، لأن البناء دون ترخيص لا يمكن أن يكون أربعة لافلات المالك من حكم القانون =

١٥٣ مكرر — الالتجاء في التخلص من وجوب التقيد بتخصيص ثلث مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى الى انشاء اتحاد ملاك يضم جميع مشترى وحدات المبنى — وقد لجأ بعض الراغبين في اقامة المباني لتمليكها وحدات متفرقة ، رغبة منهم في التخلص من التزامهم بتأجير ثلث مجموع مساحتها لأغراض السكنى — الى فكرة انشاء اتحاد ملاك وفقا للمادة ٨٦٢ مدنى تكون له شخصية اعتبارية ، فلا يسرى عليه القيد المذكور ويجوز له تمليك جميع وحدات المبنى باعتبار أن ذلك القيد لا يرد الا على الأفراد وشركات الأشخاص . وقد أجازت محكمة القيم ذلك بشرط ثبوت جدية الاتحاد وأن القصد منه لم يكن تحايلا على القانون أو اغتيال أموال الشاكين بغير حق (٢مكرر سادس) .

= وإطلاق الحرية له في تمليك هذا القدر بغير قيود ( محكمة القيم العليا ١٠ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢ سنة ٤ ق على مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٨٨ ) .

(٢مكرر سادس) وفى هذا المعنى حكم محكمة القيم ٦ يونيه ١٩٨٧ فى الدعوى رقم ١٥/٥٠ ق حراسات وقد جاء فيه أنه : « لئن حظرت المادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى أنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ، فى ٣١ يوليه ١٩٨١ ، ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى ، الا أن تلك المادة لم تلغ صراحة أو ضمنا نص المادة ٧٣ من ق ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما قرره من أنه اذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ٨٦٢ مدنى ، ويكون بائم العقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن ، وكذلك يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد ، أو نص المادة ٧٥ من القانون المذكور علم ، تولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام اتحاد الملاك والإشراف علم أعماله وقيده وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى وتعيين مأمور مؤقت له العلم أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدنى .

واذ نصت المادة ٨٦٢ مدنى سالفه الذكر علم أنه حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحادا فيما بينهم وبأنه يجوز أن يكون الغرض من تكوين اتحاد بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها . ومن ثم فمبنى قام اتحاد الملاك =



١٥٤ — حكم أجرة هذه الأماكن : ( ١ ) تحديد أجرتها بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني — تقضى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦/١٩٨١ السابق إيرادها بأن تحدد أجرة هذه الأماكن بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني .

ويبدو للوهلة الأولى أن تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس ٧٪ أقل من تحديد أجرة أماكن القسم السابق من الأماكن الخاضع لأحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ الذي حدد الأجرة بنسبة ٧٪ من ثمن الأرض و ١٠٪ من تكاليف المباني (٣) .

== قانونا وقيد بالوحدة المحلية المختصة ، جاز تملك كافة وحداته أو معظمها دون تقيد بنسبة الثلث الواردة في المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ سالفه الذكر مع اعتبار مشتري الوحدة السكنية عضوا في هذا الاتحاد . لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق أن العقار محل النزاع قد نشأ عنه اتحاد ملاك رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٣ باسم اتحاد ملاك وهبة ، وأن عدد أعضائه ٢٢ عضوا مقيدون بالسجل ، وهو يفوق ملاك الوحدات المبنية الذين شملهم التحقيق الذي بدأ بتاريخ ٢٦ يناير ١٩٨٥ بعد قيد هذا الاتحاد بحوالى عامين ، الأمر الذي تستشف المحكمة منه جدية هذا الاتحاد وأن المقصود منه لم يكن تحايلا على القانون أو اغتيال أموال الشاكين بغير حق .

(٣) وقد نصت المواد ٨ و ٩ و ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ على الأحكام التفصيلية لتحديد القيمة الإيجارية للأماكن التي تخضع أجرتها لهذا القانون ، فأوجبت المادة ٨ أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة في المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المباني الصادر به الترخيص ، ولا يعتد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى الى مستوى غير الصادر به الترخيص ، وبينت المادة ٩ كيفية تحديد قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء في ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التي تعدها اللجان المنصوص عليها في المادتين ٣ و ٤ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ، والنسبة التي تحسب من قيمة الأرض والاساسات والمرافق في حالة البناء على أقل من المساحة والارتفاع المسموح بهما ، وإعادة تقدير ثمن الأرض عند التعليق التي تتم بعد سنتين من تاريخ إنشاء المباني الأصلية ، وكيفية توزيع القيمة الإيجارية الإجمالية للمبنى على مختلف وحداته ، ونصت المادة ١٥ على أن « لا تدخل في تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لإضاءة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر ==

وقد بررت المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٣٦/١٩٨١ ذلك بأنه قد أخذ في الاعتبار في تحديد العائد الاستثمارى بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني تعويض النقص في العائد الاستثمارى للمباني عن طريق الأحكام المتعددة التى أوردتها المشرع فى هذا المجال ، ومنها جعل أسس تقدير المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة ، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال ، وقالت اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى ذاك أن اللجنة أخذت فى الاعتبار عند تحديد الأجرة بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض والمباني تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له المشرع وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول إيرادات المباني عند حساب الضريبة العامة على الإيراد وإعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين وترك ثلث مساحة المباني حراً من أى قيود على القيمة الايجارية بالنسبة للأغراض غير السكنية تعويضاً عن النقص فى العائد الاستثمارى للأجزاء السكنية فى العقار . ولذلك نص القانون الجديد صراحة فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على أن لا تسرى على هذه

---

== العاملين القائمين على تشغيلها . ويلتزم ملاك المباني الخاضعة لاحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من ائارة السلم وتشغيل المصعد . . وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة . . على أنه بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها ، فيقتصر توزيعها على الأدوار التى يقف بها المصعد مدأ الدور الاول والارضى .

وهذا بخلاف ما نصت عليه المادة ٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ من حكم عام يقضى بتوزيع نفقات ترميم وصيانة المباني وما بها من مصاعد وكذا أجر حارس المبنى بين الشاغلين والملاك بنسب معينة .

الأماكن أحكام المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تجدد القيمة الايجارية بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض و ١٠٪ من قيمة المباني (٤) .

١٥٥ — تقدير ثمن الأرض و ثمن المباني — تنص المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء . فإذا ثبت تراخي المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ، ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والارتفاع بها ومستوى البناء » .

ومؤدى ذلك أولا فيما يتعلق بتقدير قيمة الأرض اتخاذ أساس مغاير للأساس الذي يأخذ به القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهو تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، حيث أخذ القانون الجديد صراحة بتقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، ونص في الفقرة الثانية من المادة الثانية

---

(٤) ومؤدى نص الفقرة الثانية من المادة الاولى على أن لا تسرى احكام المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ان هذه المادة الاخيرة لا تسرى على المباني التي يرخص في اقامتها من تاريخ العمل بالقانون الجديد ، ولكنها تظل سارية على المباني التي رخص في اقامتها قبل ذلك والتي دخلت بذلك في نطاق تطبيق القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

آنفة الذكر على ما يكفل تقدير قيمة الأرض بقيمتها الفعلية في ذلك الوقت ، وذلك استبعادا لما كانت تتبعه لجان تقدير القيمة الايجارية حتى الآن من تحديد قيمة تقديرية للأرض بعيدة كل البعد عن قيمتها الفعلية .

ولضمان مراعاة ذلك عملا ، نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها في نطاق المحافظة عن :

( أ ) ثمن المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية ، سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال .

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة » .

وهكذا يبين في وضوح تام رغبة المشرع الأكيدة في أن تجيء تقديرات قيمة الأرض والمبانى مطابقة للقيمة الحقيقية الفعلية وبعيدة عن التقدير الجزافى الذى كانت تسوده اعتبارات السياسة الاجتماعية أكثر من اعتبارات القانون والعدالة ، وبناء على ذلك أصبح كل تقدير



لا يقوم على أساس التقارير التي تضعها اللجنة المشكلة بمقتضى المادة ٣ من هذا القانون يعتبر مخالفا للقانون ومستوجب الإبطال • بل نذهب الى حد القول أن التقارير المشار اليها في ذاتها اذا لم تتخذ لها أساسا المضوابط المنصوص عليها في الفقرتين أ ، ب من المادة ٣ سالفة الذكر ، فانها تكون مخالفة للقانون ولا يصح أخذها في الاعتبار عند تقدير القيمة الإيجارية للمبنى ، وكل تقدير يقوم على أساسها يكون بدوره باطلا •

ومعنى أخذ هذه التقارير في الاعتبار عند تقدير قيمة تكاليف المبنى وقت اتمامها ليس الالتزام بما ورد بها حرفيا ، وانما الاهتداء به مع مراعاة تباين الظروف والمواصفات والتواريخ • فقد تكون في المبنى محل التقدير مواصفات أعلى أو أقل مما ورد في تلك التقارير ، فيقام وزن لهذا الفرق زيادة أو نقصا • وقد يكون مضى على تاريخ التقرير وقت تغيرت فيه الأسعار صعودا أو نزولا قبل أن يتم وضع التقرير التالي ، فيصح مراعاة هذا الفرق أيضا ، على أن يثبت المالك عند الاقتضاء تلك الفروق التي استند اليها في زيادة القيمة الإيجارية عن الأسس الواردة في التقرير الواجب أخذه في الاعتبار حسب نص القانون •

وكانت المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن تقدر قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وكانت المادة ١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على مثل ذلك ، وكذلك المادة ١/٢ من ق ١٩٦٢/٤٦ ، وقد فسرنا ذلك في حينه اجتهادا منا بأن المقصود به وقت اتمام البناء ، لأن عملية البناء تستغرق عادة أكثر من سنة وقد يحدث خلالها ارتفاع في الأسعار ، يكون من المتعين معه تقدير تكلفة المبنى الفعلية وقت اتمام البناء ، وحسب المالك أن يتحمل وحده فقد فائدة رأسماله الذي أنفقه في البناء طوال المدة من بدء البناء الى حين اتمامه •

وقد أيد القانون الجديد ما ذهبنا اليه في هذا الشأن في ظل القوانين

السابقة ، اذ نص في المادة ٢ منه على أن تقدر قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء • فإذا ثبت تراخي المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المبنى وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء أعمال البناء ••• » ، مما يدل على قصد المشرع جعل العبرة في الأصل بوقت اتمام البناء لا بوقت البدء فيه ، ولا بوقت صدور الترخيص في اقامته •

أما تقدير قيمة الأرض ، فقد جاء النص صريحا بأن يجرى وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وذلك خلافا لما تقضى به المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بالنسبة لتقدير عناصر القيمة الايجارية للمبنى الخاضعة لهذا القانون الأخير •

وفيما عدا هذا الفرق الذي خالف حكم الفقرة الأولى من المادة ١٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ، مما حمل المشرع على النص في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الجديد على أن لا تسرى على الأماكن الخاضعة لهذا القانون الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فإن أحكام سائر فقرات المادة ١٥ سالفه الذكر تسرى عند تقدير قيمة أرض الأماكن الخاضعة للقانون الجديد فتحسب قيمة الأرض بالكامل في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء فيها وبكل الارتفاع المسموح به ، والا فلا يحسب من قيمتها الا بنسبة ما أقيم عليها من مبان الى مجموع المسموح به ( راجع في ذلك ما تقدم في نبذة ٩٣ ص ٤٩٧ وما بعدها ) •

**١٥٦ — قيام المالك بهذا التحديد وفقا للضوابط السابقة — استغنى**  
المشرع في القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ بالنسبة الى الأماكن التي يرخص في انشائها منذ بدء العمل بهذا القانون عن تقدير القيمة الايجارية الذي تقوم به اللجان المنصوص عليها في القوانين أرقام ٤٦/١٩٦٢ و ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ وناط بالمالك نفسه تقدير تلك

القيمة وفقا لما نصت عليه المادتان الثانية والثالثة سالفقا الذكر . فقد نصت المادة ٤ على أن « يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ، ويتضمن عقد الايجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس » .

وبناء على ذلك فقد أصبح الأمر واضحا في أن المالك يتولى بنفسه تحديد القيمة الايجارية بمراعاة الأسس سالفة الذكر فلم يعد واجبا عليه أن يخطر لجنة تقدير القيمة الايجارية المختصة وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ في ظرف أجل معين ، وقد أكد المشرع ذلك في القانون الجديد حيث نص في الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على إلغاء المادة ١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ عدا الفقرة الأخيرة منها ، وهي المادة التي توجب على المالك — فيما يتعلق بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ — اخطار تلك اللجنة في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى الخ ، وتجزير للمستأجر أن يقوم بهذا الاخطار بل تجيز للجنة أن تتولى تقدير الأجرة من تلقاء نفسها دون اخطار من المالك أو من المستأجر .

لذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء ، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء ، وبشرط ألا يجاوز الأجرة المبدئية الا بمقدار الخمس ( المادة ٢/٤ من ق ١٣٦/١٩٨١ ) .

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة ، وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار ، بحسب الأحوال ( المادة ٣/٤ من القانون المذكور ) .

والمقصود بالمستندات المشار اليها تقرير لجنة المحافظة المنصوص عليه في المادة ٣ من القانون ، والمستندات التي تبين مطابقة مواصفات

المبنى لما ورد في ذلك التقرير أو التي تثبت الفروق بين مواصفات المبنى والمواصفات الواردة في التقرير سالف الذكر ، والتي يستدل بها على قيمة تلك الفروق زيادة أو نقصا ، ولا يمكن أن يكون المقصود بالمستندات التي يلزم اطلاع المستأجر عليها جميع مستندات الصرف على اقامة المبنى ، لاستحالة ذلك حيث ان عملية انشاء المبنى تستلزم انفاق مصروفات نثرية واكراميات عديدة لا تحرر عنها ايصالات ، وكذلك قيمة العوادم والمون التي تفيض عن حاجة العمل وقيمة المبالغ التي يضطر المالك الى دفعها في شراء بعض المهمات أكثر من سعرها الجارى أو التي يدفعها مقدما كأجرة عمال ومقاولين ثم لا يقوم هؤلاء بالأعمال التي تعهدوا بها فتضيع عليه تلك المبالغ . فلا محل لايجاب تقديم المالك مستندات عن هذه المبالغ وما شابهها ، والا فغن ذلك ، فضلا عما ينطوى عليه من الناحية العملية من تعجيز للمالك ، يفتح بابا للجدل والمشغبة التي لا تنتهى ، الأمر الذى يكفى وحده لتنفير أصحاب الأموال من استثمار أموالهم في البناء ، وظاهر أن هذا يتنافى كلية مع روح القانون الجديد وأحكامه الواضح منها أن المشرع يهدف الى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على ولوج أبواب الاستثمار في البناء عملا على تفريج أزمة السكن .

**١٥٧ - حق المستأجر في مراجعة هذا التقدير بواسطة لجنة خاصة -** تنص المادة ٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه « اذا رأى المستأجر أن الأجرة النى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون » ،

وظاهر من ذلك أن طلب مراجعة الأجرة رخصة مقررة للمستأجر ، فيجوز له النزول عنها صراحة أو ضمنا ، ويعتبر نازلا عنها اذا لم



يطلب مراجعة الأجرة في مدة التسعين يوما التي حددها النص (٤مكرر) .

ويلاحظ أن هذا النص أشار الى تقديم المستأجر بطلب تحديد الأجرة الى اللجنة المختصة ، ولم يرد في القانون المذكور تعيين لجان خاصة به ولا أى بيان لاختصاص مثل تلك اللجان ، فيحمل ذلك على أنه قصد أن يكون تقدم المستأجر بهذا الطلب الى لجنة تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها في المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (٥) مع

---

(٤مكرر) ويؤخذ من ذلك أن تحديد أجرة هذه الاماكن لا يعتبر متعلقا بالنظام العام مادام يجوز للمستأجر أن ينزل عن منته في اللجوء الى لجنة تقدير الأجرة ، سواء كان نزوله صريحا أو ضمنيا ( البكرى ط ٣ ج ١ سنة ١٩٨٧ نبذه ١٤٩ ص ٢٢٤ وما بعدها ) .

(٥) وقد نصت على ذلك صراحة المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية وأوجبت على المستأجر في هذه الحالة أن يحدد في طلبه عنوانا تدخل البلاد ترسل اليه فيه أخطارات اللجنة ، والا كانت الاخطارات المرسلة الى عنوانه بالعقار صحيحة .

ونصت المادة ١٤ من اللائحة المذكورة على أن يكون اخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة مقابل ايصال ، ويعلن المالك بصورة من هذا الاخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول — وعلى المالك فور تلقيه الاخطار أن يقدم الى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفعلية للمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال وعقد المقاوله وبيان المساحة الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح في كل دور ، وكذلك بيانا بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التي يشملها المبنى في تاريخ تقديم الاخطار .

ونصت المادة ١٥ من تلك اللائحة على أن اللجان المشار اليها المشكلة طبقا للمادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تتولى تقدير القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٣٦ طبقا للقواعد والاسس التي نص عليها هذا القانون الاخير وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على اساسها ترخيص المبنى .

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وظلمباتها واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها ، على أن تضيف =

اختلاف في ولاية تلك اللجنة بين ولايتها بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ وولايتها بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٣٦ .

ففيما يتعلق بالنوع الأول من الأماكن تشمل ولاية اللجنة المختصة مكانيا تقدير القيمة الايجارية لجميع الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ والواقعة في دائرة اختصاصها ، وتتولى اللجنة هذا التقدير بصفة أصلية وفي جميع الأحوال سواء بناء على بلاغ من المالك يقدم اليها في مدة محددة ، أو بناء على طلب المستأجر أو من تلقاء نفسها ( المادة ١٣ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) .

أما فيما يتعلق بالنوع الثاني من الأماكن ، فقد اقتضت ولاية اللجنة المذكورة في حدود دائرة اختصاصها المكانية على مراجعة التقدير الذي حدده المالك وفقا للأسس المنصوص عليها في المواد الثلاث الأولى من القانون ، وهذا اذا طلب اليها المستأجر ذلك فقط ، اذ أن تقدم المستأجر اليها بطلب مراجعة التحديد الذي أجراه المالك هو الذي يجعل لها ولاية في تلك المراجعة ، فلا تملك أن تتصدى لتلك المراجعة من تلقاء نفسها ولا بناء على طلب المالك .

وهذا الفرق يرجع الى مغايرة نظرة المشرع الى تحديد الأجرة في القانون الجديد عنها في القوانين السابقة .

ففي تلك القوانين كان الأصل أن تحديد الأجرة ليس من سلطة المالك بل من سلطة اللجان ، فكان لها أن تتصدى له من تلقاء نفسها أو تبشره بناء على طلب المالك أو بناء على طلب المستأجر . أما القانون

---

= ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها ( المادة ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية ) .

الجديد فقد ناط تحديد الأجرة بالمالك وحده في نطاق الأسس التي حددها له في هذا الشأن ، وجعل ولاية اللجنة في هذا الخصوص استثناء يتحقق بناء على طلب المستأجر وحده ، ولا يتصور تحققه بناء على طلب المالك لأن القانون الجديد خول المالك الانفراد بتحديد الأجرة وفقا للأسس المشار إليها ، فلا يجوز للمالك اللجوء الى اللجنة المختصة لتحديد القيمة الايجارية لبناء بدلا منه .

ويلاحظ أيضا أن حق المستأجر في اللجوء الى اللجنة المختصة لمراجعة تقدير الأجرة التي حددها المالك قد قيده القانون بوجوب مباشرته في أجل معين ، هو تسعون يوما من تاريخ التعاقد الذي حددت فيه الأجرة وفقا للأسس سالفه الذكر . فإذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية لعدم تكشف جميع عناصر تقدير الأجرة وقت العقد ، تعين على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان المؤجر وفقا لتلك الأسس وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء ، وبشرط ألا تجاوز هذه الأجرة تلك الأجرة المبدئية التي حددت في العقد الا بمقدار الخمس ، وفي هذه الحالة يبدأ ميعاد التسعين يوما المحدد لتقدم المستأجر الى اللجنة المختصة بطلب مراجعة الأجرة التي حددها المالك ، يبدأ هذا الميعاد من تاريخ ذلك الاخطار . فإذا كان المستأجر وقت الاخطار المذكور لم يشغل بعد المكان المؤجر ، فان ميعاد التسعين يوما سالف الذكر لا يبدأ الا من تاريخ شغله المكان المذكور ، بقطع النظر عن كل الوقت الذي انقضى من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار آنف الذكر .

ويجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها ( المادة ١٨/١ من اللائحة التنفيذية ) .

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية

والحسابية التي استندت اليها ، وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المادتين ٩ و ١٠ من هذه اللائحة ( المادة ١٨/٢ ) .

وقد أوجبت المادة ١٩ من اللائحة على أمانة اللجنة ابلاغ قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه بعلم وصول ، وتلصق صورة من القرار لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ، ونصت المادة ٢٠ من اللائحة على أن ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى ، والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات في المشتملات أو الأجرة ، وتوزيعها على الوحدات ، والأحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها ان وجدت .

١٥٩ — الطعن في قرارات اللجان المذكورة — تنص المادة ٥ فقرة ٢ و ٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أن يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها . ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

ويؤخذ من ذلك أن قرار اللجنة الذي يصدر في شأن مراجعة تقدير الأجرة التي حددها المالك يجب أن يخطر به ذوو الشأن . وهم المالك والمستأجر الذي طلب المراجعة . واذا كانت المراجعة أدت الى تغيير في القيمة الايجارية للوحدات الأخرى كان لازاما أن يخطر مستأجرو



الوحدات الأخرى أيضا بقرار اللجنة (٦) .

ويكون لكل من المالك والمستأجر أو المستأجرين الذين تناول قرار اللجنة تغيير القيمة الايجارية لوحداتهم أن يطعن عليه خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره به .

ويكون هذا الطعن أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر .

ولا تسرى على هذا الطعن أحكام المادة ١٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية عند نظرها الطعن في قرارات لجنة تقدير القيمة الايجارية مهندسا معماريا أو مدنيا مقيدا بنقابة المهندسين تشترط فيه شروط معينة ، ولا أحكام المادة ٢٠ من ذلك القانون التي تجعل الطعن بالاستئناف في أحكام المحكمة الابتدائية الصادرة بالتشكيل المنصوص عليه في المادة ١٨ سالفه الذكر غير جائز الا لخطأ في تطبيق القانون وتجعل الحكم الاستئنافي الذي يصدر في هذه الحالة الأخيرة غير قابل لأي طعن (٧) .

وقصارى القول أن الطعن أمام المحكمة الابتدائية الراجع في دائرتها العقار في قرار لجنة تحديد القيمة الايجارية المختصة بشأن طلب المستأجر مراجعة الأجرة التي حددها المالك يعتبر بمثابة دعوى

---

(٦) وان كان يندر عملا أن يؤدي طعن أحد المستأجرين في تقدير الأجرة الى اعادة النظر في الأجرة المقدرة للاعيان المؤجرة الى مستأجرين آخرين ارتضوا الأجرة التي قدرت لهم ولم يطعنوا فيها ، إذ أصبح الطعن في تقدير الأجرة حقا خاصا لكل مستأجر يتعلق بالنظام العام ؛ أنظر في ذلك البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٣١٦ وما بعدها .

(٧) أنظر فيما يتعلق بعدم سريان المادتين ١٨ و ٢٠ المذكورتين على الطعون في تقديرات أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ سواء رفعت قبل الغاء هذا القانون أو بعده ما تقدم في نبذة ١٥١ .

ابتدائية عادية تسرى عليها جميع القواعد العامة ، فالحكم الذى يصدر فى هذا الطعن يكون حكما ابتدائيا عاديا يجوز الطعن فيه بالاستئناف فى خلال الأربعين يوما التالية لصدوره ، ودون تقيد بأن يكون الاستئناف مبنيا على خطأ فى تطبيق القانون ، ويكون الحكم الاستئنافى الذى يصدر فيه قابلا للطعن فيه بالنقض وفقا للقواعد العامة . وذلك كله بخلاف الطعن فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ حيث تظل سارية عليه أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير .

وكان حريا بالمشرع أن يعمم فى هذا الشأن حكم المادة ٥ من القانون الجديد وأن يلغى المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ توحيدا لاجراءات التقاضى ورجوعا بها الى القواعد العامة طالما ثبت له بيقين عدم صلاحية النظام الذى أخذ به فى المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

**١٥٩ — اجازة تقاضى المؤجر مقدم ايجار —** تنص المادة ٢/٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار ، وتعاقب المادة ٧٧ من القانون ذاته من يخالف ذلك بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة للمادة ٢٦ سالفه الذكر .

وهذان الحكمان قد وردا بصيغة العموم والاطلاق ، فيسرى حكمهما بالنسبة لجميع فئات الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ أو لأى من قوانين ايجار الأماكن السابقة عليه .

غير أن البحوث والدراسات التى أدت الى اصصدار القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ دلت على أنه مما يساعد على تسهيل مهمة من يستثمر ماله فى اقامة المباني أن يسمح له بتقاضى مقدم أجره حتى يستعين بهذا المقدم على انجاز ما شرع فيه من مبان واستكمال تهيئته للسكن ، وأن

ذلك يحقق مصلحة مشتركة للمالك والمستأجر ، بل يحقق مصلحة عامة تتعلق بتوفير المساكن •

لذلك نص المشرع في المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يتجاوز أجره سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب •

٢ — أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال •

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء •

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة ٢٨ •

ويبين من هذا النص أنه أجاز للمالك تقاضى مقدم الإيجار المنصوص عليه بالنسبة للمباني المنشأة ( أى التى تم انشاؤها ) من تاريخ العمل بهذا القانون ( ١٩٨١/١٠/٣١ ) ولو كانت قد رخص فيها أو بدىء فى انشائها قبل ذلك التاريخ ، بالرغم من أن حكم تحديد الأجرة المنصوص عليه فى المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى الا على المباني التى يرخص بها ابتداء من تاريخ العمل به •

ولعل توسيع القانون الجديد نطاق حكم اجازة تقاضى مقدم ايجار راجع الى سبق اقتناع الحكومة بضرورة السماح بتقاضى مقدم الايجار تشجيعا للملاك على تشييد المباني ومعاونة لهم فى نفقات تشييدها ، وهو الاقتناع الذى توافر لديها منذ وضعها مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ والذى لم يشاركها فيه مجلس الشعب حينذاك ، فلما اقتنع المجلس به عند نظر مشروع القانون ١٩٨١/١٣٦ وسع فى النص بحيث جعله يشمل المباني التى بدىء فى انشائها أو رخص فيه قبل بدء العمل بالقانون الجديد مادام قد تم انشاؤها بعد ذلك التاريخ •

ويبرر هذا الفرق فى الصياغة بين نص المادة الأولى ونص المادة ٦ من القانون ١٩٨١/١٣٦ بأنه فيما يتعلق باجازة تقاضى مقدم ايجار لا داعى لقصرها على ما يرخص فى اقامته من أماكن بعد صدور القانون الجديد ، لأن الحكمة التى أجازت من أجلها تقاضى المقدم متوافرة فى الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل صدور ذلك القانون والتى وصلت الى مرحلة التشطيب توافرها فى الأماكن التى يرخص فى اقامتها بعد صدوره •

لذلك يمكن القول بأن الأماكن التى لم يتم انشاؤها حتى صدور القانون الجديد يجوز لمالكها أن يتقاضوا مقدم الأجرة وفقا للمادة ٦ من هذا القانون بالرغم من أن التراخيص الصادرة لهم سابقة على بدء العمل بهذا القانون ، الأمر الذى يجعلها تخضع فى تحديد أجرتها للقانون السابق رقم ١٩٧٧/٤٩ ولكن مالكيها يستفيدون فيما يتعلق باقتضاء المقدم من الاجازة التى نص عليها القانون الجديد فى المادة ٦ منه •

ويلاحظ فى كلتا الحالتين القيود التى أوردتها المادة ٦ المذكورة على اقتضاء المقدم سواء من حيث مقداره أو من حيث شروط اجازته •



فمن حيث مقداره لا يجوز أن يجاوز مقدم الأجرة الذي يتقاضاه المالك قيمة أجرة سنتين ، والعبرة في ذلك أولاً بالأجرة التي حددت في العقد فان كانت تلك الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على الحساب الختامي للتكاليف أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة ، فيعاد حساب المقدم الجائر اقتضاؤه بمراعاة تلك التعديلات .

وليس معنى ذلك أن المشرع أجاز للمالك في جميع الأحوال التي ينطبق عليها حكم المادة ٦ سالف الذكر أن يتقاضى مقدم ايجار قدره أجرة سنتين ، وإنما هو قد فوض الوزير المختص بالاسكان في تحديد قيمة المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء على ألا يجاوز هذا التحديد قيمة أجرة سنتين ، فيجوز أن يحدد قرار الوزير قيمة مقدم الايجار بالنسبة الى المستوى المتوسط للبناء بأجرة سنة واحدة فقط ، فيصبح هذا التحديد بالنسبة لذلك المستوى هو الحد الأقصى الذي يجوز للمالك تقاضيه ، ولا يجوز لهذا المالك حينئذ أن يتقاضى مقدما قدره أجرة سنتين استنادا الى نص المادة ٦ من القانون . وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون على ألا يجاوز مقدم الايجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية ، أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلي ، أيهما أقل :

- ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي .
- ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط .
- ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط .

أما من حيث شروط اجازة تقاضى مقدم أجرة فقد أوجب القانون :  
١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق الا مرحلة التشطيب . والمقصود بالأعمال الأساسية على الأقل الأساسات والأعمدة الخرسانية والأسقف والحوائط .

٢ — أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ولابد من التنبيه الى أن الأصل في قوانين ايجار الأماكن تحريم اقتضاء مقدم ايجار كما سبق بياضه في نبذة ٤٥ . ولا يستثنى من هذا الأصل الا المباني التي تم انشاؤها بعد تاريخ بدء العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ ، ولو كان قد رخص بها أو بدىء في تنفيذها قبل ذلك التاريخ .

١٦٠ — الاعفاء من الضرائب — كانت المادة ٦٧/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما اذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية .

وكان من توصيات اللجنة القومية للاسكان التي تقدمت الاشارة الى تشكيلها في سنة ١٩٧٩ لبحث مشكلة الاسكان اعفاء أجرة المباني المؤجرة لأغراض سكنية من جميع الضرائب بما فيها الضريبة العامة على الايراد ( التوصية رقم ١/٢/٥ ) . وقد صار بحث أمر هذا الاعفاء في خلال اعداد مشروع القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ وعند مناقشته بمجلس الشعب ، وانتهى الرأي الى قصر الاعفاء المذكور على المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ، فشمل هذا الاعفاء أكثر المباني الداخلة في هذا القسم والتي تخضع أجرتها لحكم القانون الجديد ، وكذلك أكثر المباني الداخلة في القسم السابق التي تخضع أجرتها للقانون ١٩٧٧/٤٩ وقد نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أنه :

« فيما عدا المباني من المستوى الفاخر ، يعفى اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية » •

« ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد » •

« ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات » •

ويخلص من ذلك قاعدة عامة باعفاء المباني الداخلة فى هذا القسم من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على الايراد ، اعتباراً من أول يناير ١٩٨٢ ، ويستثنى من هذه القاعدة :

١ — المباني من المستوى الفاخر ، وقد تقدم أن مواصفاتها تحدد بقرار من الوزير المختص بالإسكان •

٢ — الأماكن التى تؤجر مفروشة والتى تستعمل فنادق أو بنسيونات •

٣ — الأماكن الأخرى المؤجرة لأغراض غير سكنية كالمحلات التجارية والمكاتب والعيادات وغيرها ، مما يدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية •

وتقع الضريبة المقررة على هذه الأماكن على ملاكها •

١٦١ — عدم خضوع انشاء هذه الأماكن الجديدة لقيود الترخيص  
باقامة المباني لأغراض التملك المنصوص عليها في المادة ٢/٦٨ من  
القانون ١٩٧٧/٤٩ — تنص المادة ٢/٦٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أن  
يحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح  
للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك  
الا في حدود ١٠٪ من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من  
مستويات الاسكان المختلفة .

وقد نص القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ صراحة في الفقرة  
الثانية من المادة الأولى منه على عدم سريان نص المادة ٢/٦٨ سالفه  
الذكر على ما يرخص في اقامته من مبان جديدة من تاريخ العمل به ،  
اكتفاء منه بالقيد الذي أورده في المادة الأولى فقرة أولى منه بأن  
يخصص من كل مبنى يرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون  
على الأقل ثلثا مباني العقار لتأجيره لأغراض السكنى ، ويكون للمالك  
التصرف في الثلث الباقي ، سواء بتأجيره مفروشا أو بتأجيره  
لأغراض غير سكنية .

غير أنه تستثنى من ذلك المباني من المستوى الفاخر كما ورد في  
صدر المادة الأولى من القانون ، وقد نصت أيضا على ذلك المادة  
الثانية من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١  
بقولها أنه « يتعين بالنسبة للمباني من المستوى الفاخر الحصول على  
موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم  
١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في  
المقاطع الخاص من المستوى الفاخر (٨) .

---

(٨) وقد بينت المادة ٣ من اللائحة المذكورة المقصود بالاسكان الفاخر  
في هذا الصدد والشروط التي تميزه ، فيراجع نصها في ملحق الطبعة الثامنة  
من هذا الكتاب .



## ملحق بالفصل الأول

### أحكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١

والأماكن التي يشغلها المهاجرون ببعض الجهات التي لا يسرى عليها  
الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

١٦٢ — الأسباب التي أوجبت إصدار القانون رقم ٨٩/١٩٧١ —  
اقتضت ظروف العدوان الاسرائيلي الآثم في سنة ١٩٦٧ تهجير  
أغلبية المواطنين بمنطقة القناة وسيناء ، وقد بذلت الدولة جهدا كبيرا  
لرعاية جماهير المهاجرين في مختلف مجالات الحياة ، ومع ذلك فقد  
اضطر كثيرون منهم الى التماس المأوى في بعض القرى من التي  
لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢/١٩٦٩ واستأجروا فيها  
مساكن لا تمتد اليها الرعاية التي كفلها هذا القانون لجمهور المستأجرين  
في عواصم المحافظات والمدن ، وبخاصة ما يتعلق منها بتحديد الأجرة  
تحديدا قانونيا وبعدم جواز الاخلاء الا لأسباب معينة ليس من بينها  
انقضاء مدة العقد .

وكان في الوسع اصدار قرار وزارى وفقا للمادة الأولى من  
القانون ٥٢/١٩٦٩ بمد تطبيق أحكام هذا القانون الى تلك القرى التي  
لجأ اليها المهاجرون . غير أنه رأى أن ذلك لا يؤثر على الأجرة التي  
سبق التعاقد عليها قبل صدور مثل هذا القرار الوزارى ، فضلا عن أن  
من شأنه سريان أحكام القانون المذكور على القرية كلها في حين أن  
كثيرا من القرى التي أقام فيها المهاجرون لم تصل الى مستوى العمران  
الذى يستدعى تطبيق القانون المذكور فيها مع ما يستتبعه ذلك من  
تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية ، وأن الحالة  
تقتضى توفير رعاية خاصة لهؤلاء المهاجرين الذين تحملوا من أجل  
بلدهم ما يستدعى هذه الرعاية .

لذلك اتجه الرأي الى سن تشريع مؤقت للمواطنين الذين اضطرتهم ظروف العدوان الى الهجرة من منطقة القناة وسيناء ، سواء كانوا من بين من دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم تحت ضغط هذه الظروف ، يكفل تحديد أجرة الأماكن التي يشغلونها في الجهات التي لا يسرى عليها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على أسس عادلة ، كما يؤمن بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد ، وقد صدر لذلك القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ في شأن ايجار الأماكن التي يشغلها المهاجرون ببعض الجهات (٩) .

**١٦٣ — أحكام القانون رقم ١٩٧١/٨٩ بشأن الأماكن التي يشغلها المهاجرون في غير الجهات الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ —**  
تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧١/٨٩ على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن التي يشغلها المهاجرون من منطقة سيناء والقناة بعد عدوان سنة ١٩٦٧ في الجهات التي لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ والتي يصدر بتحديد لها قرار من المحافظ المختص .

وقد تناول هذا القانون حكمين أساسيين : الأول خاص بتحديد أجرة مساكن المهاجرين في القرى المشار اليها ، والثاني خاص بامتداد مدة اجارة هذه المساكن امتدادا قانونيا وفقا للمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

**١٦٤ — تحديد أجرة مساكن المهاجرين وفقا للقانون ١٩٧١/٨٩ —**  
فرق القانون رقم ١٩٧١/٨٩ فيما يتعلق بتحديد أجرة المساكن التي لجأ اليها المهاجرون في القرى التي يسرى عليها هذا القانون بين الأماكن التي أنشئت قبل ٣١ مايو سنة ١٩٦٧ وتلك التي أنشئت بعد هذا التاريخ .

---

(٩) منشور في الجريدة الرسمية العدد ٤٣ في ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٧١

فبالنسبة الى الأولى جعل أجرتها هي أجرة المثل السائدة حتى ٣١ مايو ١٩٦٧ • وبالنسبة الى الأخرى أجرى عليها قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها في القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ( المادة الثانية من القانون ١٩٧١/٨٩ ) ، وناط هذا التقدير بلجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندسان وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكي العربي ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والاجراءات التي تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص ( المادة ٣ ) •

وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن فيها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد • ويكون الطعن في هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة ( المادة ١/٤ و ٢ ) •

وتسرى الأجرة المقدرة على العلاقات القائمة وقت العمل بهذا القانون أي من ٢٨ أكتوبر ١٩٧١ ، ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة عن المدة السابقة على أول الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون ( المادة ٣/٤ ) •

**١٦٥ — الامتداد القانوني للايجارات لصالح المهاجرين — تنص**  
المادة ٥ من القانون رقم ١٩٧١/٨٩ على أن لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، الا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المشار اليه •

ومؤدى ذلك تطبيق أحكام الامتداد القانوني التي نصت عليها المادة ٢٣ المشار اليها ، بما تضمنته من أسباب تجيز وضع حد لهذا الامتداد وتخول المؤجر طلب الاخلاء ، فتراجع في ذلك نبذة ١٦٦ وما بعدها •

**١٦٥ مكرر — تخصيص هذا القانون وتوقيته — صدر هذا القانون في سنة ١٩٧١ رعاية للمهاجرين بعد العدوان الاسرائيلي الذي حدث في سنة ١٩٦٧ في منطقة سيناء والقناة الذين كانوا وقت صدوره شاغلين أماكن في جهات لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فهو من هذه الناحية قانون خاص بشاغلي تلك الأماكن في تاريخ صدوره ، فتسرى أحكامه — سواء ما تعلق منها بتحديد الأجرة أو بالامتداد القانوني — على تلك الأماكن طالما ظل شاغلوها المذكورون في شغلها • فإذا أخلى أحدهم بعد صدور ذلك القانون المكان الذي كان يشغله وقت صدوره ، انحسر سلطان القانون المذكور عن هذا المكان واسترد المالك حريته في تحديد الأجرة وفي عدم التقيد بالامتداد القانوني (١٠) •**

هذا هو مؤدى تخصيص القانون ١٩٧١/٨٩ وتوقيته ، أما طالما ظل المهاجر شاغلا المكان الذي استأجره والذي انطبق عليه حكم القانون ١٩٧١/٨٩ فإنه يحق له أن يتمسك بأحكام هذا القانون طالما لم يصدر قانون بالغائه أو بانتهاء العمل به ، ذلك أن نصوص هذا القانون لم تتضمن توقيئا لأحكامه بزوال آثار العدوان كما نص على ذلك في القانون ١٩٦٩/٧٦ المعدل بالقانون ١٩٧٠/٤٨ — بالرغم من أن تلك الآثار كانت هي الباعثة على إصداره — فيستمر العمل به طالما لم يصدر قانون بالغائه خلافا لما سيجيء بشأن القانون ١٩٦٩/٧٦ (١١) •

---

(١٠) في هذا المعنى محمد عزمي البكري الجزء الاول سنة ١٩٨٢ نبذة  
٤١ ص ٥٣ •  
(١١) انظر ما سيجيء في نبذة ١٩٣ •



## الفصل الثانى

تقييد حق المؤجر فى انتهاء العقد واخراج المستأجر

وقصره فى القانون الحالى على ايجار الأماكن غير المفروشة

١٦٦ — النص على مبدأ التقييد وأثره — نصت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد أسباب معينة حددتها المادة هى : ( أ ) عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، ( ب ) النزول عن الإيجار أو التآجير من الباطن دون إذن كتابى من المالك ، ( ج ) إساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الإيجار المعقولة ، ( د ) وجود خال بالمكان المؤجر يجعله آيلا للسقوط ، ( هـ ) الرغبة فى هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع . ونصت المادة الثالثة من القانون المذكور ذاته على أنه يجوز للمؤجر استثناء مما تقدم طلب إخلاء العين المؤجرة إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ثم رأى المشرع فى سنة ١٩٦٥ حذف بعض هذه الأسباب ، فأصدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بإلغاء الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ وهى الخاصة بالرغبة فى هدم المكان لإعادة بنائه بشكل أوسع ، وكذلك المادة الثالثة الخاصة بالإخلاء للضرورة الملجئة .

ثم أخذ المشرع بذلك أيضا فى المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بعد أن استبعد منها الإخلاء بسبب وجود خلل بالمكان المؤجر اكتفاء بالأحكام التى أوردها فى الباب الثانى من القانون فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط ، حيث نص فى المادة ٢٣ على أنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق

عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية » ، فهو بعد أن قصر بذلك في صدر هذه المادة الامتداد القانوني على ايجار الأماكن غير المفروشة ، جاء في بقية نصها قاصرا مسوغات طلب الاخلاء حتى بعد انتهاء مدة الاجارة المتفق عليها على ثلاثة الأسباب الأولى فقط من الأسباب التي كانت واردة في المادة الثانية من القانون ١٩٤٧/١٢١ وهي : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، (٢) النزول عن الايجار أو التآجير من الباطن دون اذن كتابي من المالك ، (٣) اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط العقد المعقولة .

وقد نص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في المادة ٣١ منه على الامتداد القانوني المذكور وعلى أسباب الاخلاء التي كانت تنص عليها المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مع بعض تعديلات سنعرض لها فيما يلي وأهمها اضافة سبب جديد هو استعمال المستأجر المكان المؤجر أو سماحه باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة وثبت ذلك بحكم قضائي نهائي (١) .

وكذلك أعاد رخصة الاخلاء بسبب الرغبة في هدم المكان لاعادة بنائه بشكل أوسع التي كانت مقررة في القانون ١٩٤٧/١٢١ وألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ مع تقييدها ببعض القيود ، حيث نص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على هذه الرخصة لا في المادة ٣١ المذكورة ، بل في المواد ٤٩ وما بعدها التي تكون الفصل الأول من الباب الثاني الذي جمع فيه هذا القانون بين هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها .

ثم جاء القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بتعديل جديد في هذا الشأن

---

(١) انظر النص الكامل للمادة ٣١ المشار اليها فيما سيجيء في نبذة ١٧٣ .

ضمنه المادة ١٨ منه حيث أضاف فيها الى أسباب الاخلاء الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات التزميم والصيانة وهو السبب الذى كان منصوصا عليه فى المواد ٥٥ وما بعدها من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ثم أسقط النص على الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا يخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها واكتفى فى هذا الشأن بالاخلاء بسبب استعمال العين استعمالا مقلقا للراحة أو ضارا بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة بشرط ثبوت أى من هذه الأسباب الأخيرة بحكم قضائى نهائى (٢) .

وسنعرض فيما يلى لأسباب الاخلاء المذكورة مع ابراز أهم التعديلات التى أدخلت عليها بالقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

وقد سلبت هذه النصوص المؤجر حقه فى اخراج المستأجر بعد انتهاء مدة العقد سواء كانت تلك المدة هى مدته الأصلية أو الممتدة وفقا لأحكام العقد أو المجددة الا اذا استطاع المؤجر أن يتمسك بأحد الأسباب سالفة الذكر التى تجيز له استعمال هذا الحق ، فأصبح يجوز للمستأجر أن يبقى فى العين المؤجرة مادام قائما بالتزاماته الى أن يصدر قانون آخر يرد للمؤجر حقه فى اخراج المستأجر . ولا يثبت هذا الحق الا للمستأجر الذى يشغل العين بمقتضى عقد ايجار صحيح ويقوم بوفاء التزاماته الناشئة من ذلك العقد (٣) ، بما فيها الالتزامات التى

---

(٢) انظر النص الكامل للمادة ١٨ المشار اليها فيما سيجىء فى نبذة

١٧٣ .

(٣) انظر فاضل حبشى ص ٢٧٦ وما بعدها . ويستفيد من هذا الامتداد القانونى المستأجر ولو كان مستأجر من الدائن المرتهن وانقضى الرهن فيتمسك المستأجر بالامتداد القانونى ضد المالك الذى كان رهن ملكه للدائن ( نقض مدنى ٢٨ أكتوبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٨٦٠ سنة ٥٠ ق ) وكذلك المستأجر من الحارس القضائى يتمسك بالامتداد القانونى قبل المالك بعد انتهاء الحراسة نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٤٩ سنة ٥٠ ق .

يرتبها قانون ايجار الأماكن في ذمة المستأجر باعتباره مرتبطاً بعقد ايجار ، كالاتزام بعدم احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد والالتزام المستأجر المنقول من بلد باخلاء مسكنه في هذا البلد الخ (٤) ، لأنه اذا لم يكن شاغل العين حاصلًا على عقد ايجار صحيح فان قانون ايجار الأماكن لا يسرى عليه (٥) ، واذا لم يوف بشيء من التزاماته المذكورة فان القانون يعتبر ذلك مسوغاً لاخلائه من العين بناء على طلب المؤجر (٦) .

ولا يعتبر بقاءه في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية (٧) تجديداً ضمنياً للعقد (٨) ، ولا امتداداً اتفاقياً بناء على النص الوارد في العقد (٨ مكرر) ، وانما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتداً بقوة القانون (٩) ، بنفس شروطه الأصلية (١٠) .

---

(٤) انظر ما سيجيء في نبذة ٢٠٧ .

(٥) راجع ما تقدم في نبذة ٧ .

(٦) انظر ما سيجيء في نبذة ١٧٤ وما بعدها .

(٧) سواء في ذلك مدته الأصلية المتفق عليها في العقد او المدة التي تجدد لها العقد تجديداً ضمنياً او التي امتد اليها امتداداً اتفاقياً أي بموجب شرط خاص بذلك في العقد .

(٨) وقد حكم بذلك حتى في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ الذي كان قد صدر في أعقاب الحرب العالمية الأولى لتنظيم ايجار الأماكن ( انظر استئناف ٣٠ نوفمبر ١٩٢٧ المحامة ٨ — ٤٨٢ — ٣١٣ ) .

(٨ مكرر) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ٤٢/٢١٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، و ٢ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٥١ ق ، و ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، و ٢٠ يونيو ١٩٧٩ المجموعة ذاتها ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٩) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، وقد جاء فيه أن الامتداد القانوني يقع بمجرد انتهاء مدة العقد الاتفاقية الأصلية ، عمران ص ٣١ ، في هذا المعنى نقض مدني ٢٥ يونيو ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ — ٥١٤ — ٧٨ وقد جاء فيه أن الأوامر العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة في شأن الأماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الأغراض قد قيدت نصوص القانون المدني =



= الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر في البقاء بالعين المؤجرة وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا ويحكم القانون الى مدة غير محدودة وأصبح لمستأجرى المساكن والمحلات المعدة لأغراض تجارية أو صناعية الحق في البقاء والاستمرار بقوة القانون في الاعيان المؤجرة اليهم بناء على عقود الايجار .

وأنظر في التكييف القانوني للعلاقة الايجارية التي يلحقها الامتداد القانوني وهل هي علاقة عقدية أو علاقة قانونية أو شبه عقدية الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٥٤٠ وما بعدها وراجع فاضل حبشي ص ١٤٥ وما بعدها .

وقارن مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحامة ٢٩ — ٧٩٣ — ٤٣١ وقد جاء فيه « أن مفهوم نص المادة الثانية المذكورة ومدلوله أن القانون قد مد جميع العقود ولم يجعل لنهايتها موعدا ، فمصادم المستأجر قائما بما أوجبه عليه القانون فهو باق في العين المؤجرة مهما طالل الامد ومادام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قائما وساريا . ومن ثم فقد أصبحت العقود لا تتجدد من مدة لاخرى بل تمتد امتدادا قانونيا ، والقول بأن العقود المجددة لمدة أخرى لعدم قيام المؤجر بابداء رغبته في انائها وفي عدم تجديدها هو قول لا يحالفه التوفيق ويجانبه الصواب إذ لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بابداء رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة بها والا تجدد لمدة أخرى ، في الوقت الذي يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وانهاؤها واخلاء المستأجر من العين المؤجرة » . وفي هذا المعنى أيضا مصر الوطنية في القضية رقم ٥٠٩٧ سنة ١٩٤٨ ، وأيضا مصر الابتدائية ٨ يناير ١٩٦٧ في القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر وقد أورد نص الحثية السابقة ثم اضاف اليها قوله : « كما وأن عدم التنبيه في الظروف الحاضرة التي جرى فيها العمل على عدم ارسال مثل هذا التنبيه لعدم فائدته المباشرة لا يستفاد منه قبول المؤجر امتداد الايجار ، ذلك القبول اللازم ليتم الامتداد الاتفاقى » . انظر أيضا الاحكام المشار اليها في المبحث الثالث من الفصل الاول من الباب الرابع وهي المتعلقة بالطعن في الاحكام .

انظر أيضا في هذا المعنى الاخير احكام النقض المشار اليها في الموضع آنف الذكر وبخاصة نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ الذى ذهب الى أن الامتداد القانوني يتحقق بمجرد انتهاء مدة العقد الاصلية ولو كان العقد ينص على أنه يمتد لمدة أخرى معينة اذا لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في الامتداد .

ونرى ، خلافا لما ارتأينا في طبعة سابقة ، أن هذا الراى الاخير محل نظر ، وذلك لان المشرع لم يهدر في قانون ايجار الاماكن ركن المدة في عقد الايجار ، ولم يبطل أثر اتفاق الطرفين فيه على مدة معينة أو غير معينة ، ايا كانت طريقة تعيين الطرفين تلك المدة في العقد ، سواء كانت مدة معينة =

= ينقضى بانتهائها العقد ، أم كانت مدة معينة قابلة للامتداد الى مدد أخرى معينة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد المحدد في العقد بعدم رغبته في الامتداد ، أم جعل مدة العقد غير معينة وحينئذ يعتبر العقد منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ، أم تركا العقد يتجدد ضمنا بعد انتهاء مدته الاتفاقية حيث يعتبر تجديده أيضا للفترة المعينة لدفع الأجرة . وفي هاتين الحالتين الأخيرتين يمتد العقد من فترة الى أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ مدني برغبته في إنهاء العقد . وقد قررت محكمة النقض أنه فيما عدا حكم الامتداد القانوني الذي نصت عليه قوانين إيجار الأماكن تظل لعقد الإيجار طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من أركانه ، وإن غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهاء مدة العقد ( نقض مدني ٢٧ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧ ، وأيضا ٢٧ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٩ — ٨٨ وراجع ما سيجيء في شأن الطعن في الأحكام في الباب الرابع ) .

فقد جعل المشرع مدة العقد الاتفاقية ملزمة لكلا الطرفين ، فلا يجوز لأيهما أن ينهي العقد بإرادته المنفردة قبل انقضاء مدته . وكان الأصل أن لكل من الطرفين أن ينهي العقد بمجرد انقضاء مدته ، فيجوز للمؤجر طلب إخلاء العين ويجوز للمستأجر تركها ، ولكن قانون إيجار الأماكن سلب المؤجر حق طلب إخلاء العين بعد انتهاء مدة العقد إلا في حالات معينة نص عليها ، ولم يسلب المستأجر حق تركها بعد انتهاء مدة العقد ، فنشأ بذلك فرق بين مركز المستأجر في أثناء مدة العقد الاتفاقية وبين مركزه بعد انتهاء هذه المدة واثناء شغله العين بموجب القانون الخاص الذي سلب المؤجر حق طلب الإخلاء إلا في حالات معينة . إذ بينما كان المستأجر ملزما بتنفيذ أحكام عقد الإيجار طوال مدته الاتفاقية قد صار بعد انتهاء هذه المدة إذا بقي شاغلا العين بمقتضى الامتداد القانوني الذي قرره قانون إيجار الأماكن حرا في التحلل من هذا العقد وفي إخلاء العين المؤجرة في أي وقت يشاء بشرط الإخطار في الميعاد الذي حدده القانون .

ولذلك كان من المتعين التمييز بين العلاقة الإيجارية في أثناء مدة العقد الاتفاقية أي كانت طريقة تعيينها وأي كانت طريقة انتهائها والعلاقة الإيجارية المقددة امتدادا قانونيا بعد انتهاء تلك المدة الاتفاقية .

ولهذه التفرقة أهمية عملية كبيرة ، حيث تترتب عليها ثمار أخرى كثيرة ، من بينها ما يلي :

١ — إذا ارتضى المؤجر في عقد الإيجار أجرة دون الأجرة القانونية ، فإنه يظل ملتزما بها طوال مدة العقد الاتفاقية بناء على أن العقد شريعة المتعاقدين ، ولا يجوز له طلب رفعها الى الأجرة القانونية إلا بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية إذا ظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بناء على حكم الامتداد القانوني حيث يجوز حينئذ للمؤجر أن يتحلل من اتفاقه على أجرة =

= أقل من الأجرة القانونية ( راجع ما تقدم في نبذة ١.٤ ) .

٢ — إذا توفي المستأجر ، فإن كانت وفاته في أثناء مدة العقد الاتفاقية ( ويشمل ذلك المدة المجددة صراحة أو ضمناً والمدة الممتدة امتداداً اتفاقياً طبقاً لأحكام العقد ) انتقل حقه في الأجرة إلى ورثته الشرعيين طبقاً للقواعد العامة أي حسب الفريضة الشرعية ، ويستوى في ذلك ورثته المقيمون معه وغير المقيمين . أما إن حدثت وفاته بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وأثناء شغله العين المؤجرة بمقتضى أحكام الامتداد القانوني ، فلا ينتقل حقه إلى ورثته بصفته هذه بل إلى من كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، ولو من غير ورثته وبشروط معينة نصت عليها المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ( راجع نبذة ١٣٨ ) . ولا ينتقل إلى الورثة إلا في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالف الذكر ، ويختلف تبعاً لذلك من توجه اليهم دعوى الاخلاء ( راجع نبذة ١٤٦ ) .

٣ — إذا كفل المستأجر كفيل قبل صدور التشريع الذي قرر الامتداد القانوني ، فإن كفالته تضمن أجرة مدة العقد الاتفاقية فقط ، أما الأجرة التي تستحق في ذمة المستأجر الذي يظل شاغلاً العين المؤجرة بعد انتهاء تلك المدة وبمقتضى أحكام الامتداد القانوني ، فلا يضمنها الكفيل .

٤ — إذا ألغى النص الاستثنائي الذي يقرر الامتداد القانوني ، فإن تم ذلك في أثناء مدة العقد الاتفاقية ، فتستمر العلاقة التأجيرية إلى حين انتهاء هذه المدة ولا يجوز للمؤجر اخلاء المستأجر قبيل نهايتها ، أما إن تم الإلغاء بعد أن كانت المدة الاتفاقية قد انتهت ، فيجوز للمؤجر طلب الاخلاء فوراً ما لم يعين قانون الإلغاء مهلة معينة .

٥ — وفي ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت المادة ٣ منه تشترط في استعمال المؤجر حقه في اخلاء العين المؤجرة للضرورة الملجئة أن يكون ذلك بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده إليها وفقاً لأحكامه ، أي في أثناء شغل المستأجر العين بمقتضى أحكام الامتداد القانوني ، وكذلك أجمع الفقه والقضاء على أن استعمال المالك رخصة الاخلاء لهدم العين المؤجرة وإعادة بنائها بشكل أوسع لا يجوز في أثناء سريان مدة العقد الاتفاقية وإنما يجوز فقط بالنسبة للمستأجر شاغل العين بمقتضى أحكام الامتداد القانوني ( انظر أيضاً ما سيجيء في شأن الطعن في الأحكام في الباب الرابع ) .

لكل هذه الفروق العملية يتعين التمييز دائماً بين ما إذا كان العقد قد انتهت مدته الاتفاقية الأصلية وامتنع تجديده أو امتداده امتداداً اتفاقياً بحصول التنبيه من أحد الطرفين على الآخر برغبته في عدم التجديد أو في عدم الامتداد الاتفاقى ، وما إذا كانت مدة العقد الاتفاقية لاتزال سارية .

ولا يصح أن يقال أن صدور قانون ايجار الأمكن الذي قرر الامتداد =



= القانونى للايجارات بعد انتهاء مددها الاتفاقية قد أفقد التنبيه بالرغبة فى إنهاء العقد القابل للامتداد امتداداً اتفاقياً فائدته طالما أنه لن يترتب عليه إمكان اخلاء المستأجر ، فصار يعود المؤجر عن التنبيه المذكور ليس دليلاً على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية ، الأمر الذى يجعل الامتداد القانونى متحققاً بمجرد انتهاء هذه المدة ودون حاجة الى تنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد الاتفاقى ، لا يصح أن يقال هذا لأن صدور التشريع المذكور إذا كان قد أفقد التنبيه المشار اليه فائدته المباشرة فى تمكين المؤجر من اخلاء المستأجر من العين المؤجرة لم يفقده الآثار الأخرى التى تقدم أنها تترتب على التفرقة بين العلاقة الإيجارية فى أثناء مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة امتداداً اتفاقياً والعلاقة التى تليها نتيجة للامتداد القانونى ( فى هذا المعنى طناً الابتدائية برئاسة المستشار حنا حماسة بتاريخ ٣٠ أبريل ١٩٦٩ فى القضية رقم ٨٦٩ سنة ١٩٦٨ كلى المؤيد بحكم استئناف طناً بتاريخ ١٣ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٩ سنة ٢٣ ق والوارد نصه فى الهامش ( ١٥٣ ) . الأمر الذى يجعل عدم التنبيه المشار اليه ودلالته على قبول الاستمرار فى الامتداد الاتفاقى مازالت له ثمار عملية يمتنع معها القول بأن مدة العقد الاتفاقية القابلة للامتداد طبقاً لأحكام العقد أصبحت بناء على التشريع الخاص بالقضى بالامتداد القانونى تنتهى بمجرد انتهاء مدة العقد الأصلية ودون حاجة الى تنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد .

وقارن عكس ذلك فى قضاء محكمة النقض المعروف فيما سيجىء فى الباب الرابع فى شأن الطعن فى الأحكام .

ولعله يمكن التوفيق بين مذهب محكمة النقض المشار اليه فى ذلك وبين الرأى الذى قدمناه ، وذلك باعتبار تقرير المشرع الامتداد القانونى مفقداً للتنبيه بانتهاء العقد المنصوص فيه على قابليته للامتداد مدداً أخرى فائدته المباشرة فيما يتعلق بالعقود التى أبرمت فى ظل النصوص التى قررت الامتداد القانونى ، تأسيساً على علم العاقدين وقت إبرام العقد بأن المدة فيه خاضعة للامتداد القانونى . أما بالنسبة الى العقود التى أبرمت قبل صدور أول تشريع قرر الامتداد القانونى ، فلا بد من اعتبار المتعاقدين فيها ملتزمين بأحكام الامتداد الاتفاقى الواردة فيها وعدم سريان الامتداد القانونى عليها إلا بعد انتهاء امتدادها الاتفاقى .

(١٠) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، شمال القاهرة الابتدائية ( الدائرة السادسة المدنية الفرعية ) ٢٤ مارس ١٩٧٣ فى القضية رقم ١٠١٢٢ سنة ١٩٧١ مدنى كلى وقد جاء فيه قوله « وحيث إنه عما دفعت به الشركة بقدر ذلك من أن النص الوارد بالعقد على إلزام المستأجر بالعوائد قد انتهى بمضى السنوات الخمس الأولى من مدة نفاذ العقد ، فهو مردود بدوره ، ذلك أنه من المسلم به أن العقد متى كان صحيحاً بين طرفيه ولم =



الا فيما يتعلق بمدته وأجرته ، فالمدة تمتد الى أجل غير مسمى وهذه هي أهم خصيصة لهذا الامتداد القانوني . والأجرة المتفق عليها لا تعود تقيد المؤجر اذا كانت أقل من الأجرة القانونية ، فيتحلل المؤجر من هذا الاتفاق ويحق له أن يطالب بالأجرة القانونية (١١) .

ويستمر هذا الامتداد القانوني الى حين الغاء القانون الذي قضى به (١٢) . ولا ينقضى بموت المستأجر أثناء مدة ذلك الامتداد القانوني ، اذا ترك المستأجر في العين المؤجرة مساكنين له من أقاربه حتى الدرجة الثالثة أو اذا كانت العين مؤجرة لزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى وفقا للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (١٣)، ولا محل لأعمال شروط العقد المخالفة لذلك (١٣ مكرر) ، وكذلك لا ينتهى

---

= يكن ثمة مطاعن عليه ، فانه يمتد بذات شروطه ، خاصة وليس في نصوصه ما يحول دون ذلك أو يؤيد دفاع الشركة في هذا الشأن .

وفي هذا المعنى أيضا عزمى البكرى ج ١ نبذة ٤٧٣ ص ٤٣٦ .

(١١) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ١ - ٨٩٠ - ١٦٥ ، نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٦٩٩ - ٣١٧ ، وفى هذا المعنى السنهورى فى الوسيط ج ٦ مجلد ٢ نبذة ٦٣٠ ص ١٠٥١ و ١٠٥٢ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ٢٠٩ فى المبحث الرابع من هذا الفصل .

(١٢) ويترتب على هذا الامتداد القانوني لعقد الايجار ثبوت حق المستأجر فى منفعة العين المؤجرة طوال مدة هذا الامتداد . فاذا نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة كان للمستأجر أن يطلب تعويضا عن حرمانه من هذا الحق ، ولا يعترض عليه فى ذلك بأن لا حق له فى تعويض نظرا لانقضاء مدة عقده الاتفاقية ، ذلك انه انما يستحق التعويض لحرمانه من حقه فى المنفعة سواء كان هذا الحق يستند الى اتفاق الطرفين على مدة الايجار أو الى نص القانون الذى قرر امتدادها ( نقض مدنى ٢٥ يونيه ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ - ٥١٤ - ٧٨ ) .

(١٣) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ - ١٣٦٩ - ٢٣٢ .

(١٣ مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦١ سنة ٤٦ ق .

بهجرة المستأجر المصري ومغادرته الديار المصرية نهائيا (١٤) .

ويترتب على اعتبار بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة عقده امتدادا قانونيا لا تجديدا ضمنيا بنتائج معينة ، منها أن حق المستأجر يصبح حقا لاصقا بشخصه فينتهي بوفاته ولا يوجد في تركته وبالتالي لا يورث عنه ولا يجوز لورثته أن يتمسكوا به لمجرد كونهم وارثين له (١٥) ، وإنما يجوز أن ينشأ لهم حق في الاستمرار في

(١٤) نقض مدني ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ .

(١٥) انظر هذه النتائج في كتابنا في شرح عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٧٤ ص ٧١٦ . ويلاحظ أن من نتائج الامتداد الاتفاقى بوجه عام أن التأمينات الضامنة للاجرة المتفق عليها عن المدة الاصلية تبقى ضامنة الاجرة التي تستحق عن مدة هذا الامتداد كلها ، سواء كانت تلك التأمينات مقدمة من المستأجر نفسه أو من كفيل . وإذا كانت هذه النتيجة مستساعة في حالة الامتداد الاتفاقى بالنسبة الى الكفيل باعتبار انه كفل عالما بأن العقد قابل للامتداد ، فانها ليست كذلك بالنسبة للامتداد القانونى الذى يفرضه تشريع جديد صادر بعد الاجارة والكمالة ، ويتعين القول في هذه الحالة الاخيرة بانقضاء التزام الكفيل من الوقت الذى تنتهى فيه مدة العقد وتبدأ مدة الامتداد القانونى ( قارن في هذا المعنى استثنائ مصر ٣٠ نوفمبر ١٩٢٧ المحاماة ٨ — ٣٨٢ — ٣١٣ وقد صدر هذا الحكم تطبيقا للتشريعات الاستثنائية التى صدرت في أعقاب الحرب العالمية الاولى ) .

فإذا كان العقد المبرم قبل صدور التشريع الاستثنائى الذى قرر الامتداد القانونى غير معين المدة ، فلا ينتهى التزام الكفيل ألا اذا حصل تنبيه بانتهاء العقد من أحد الطرفين الى الآخر . وهنا تظهر أهمية هذا التنبيه لانه وان كان لا يترتب عليه ثبوت حق للمؤجر في اخلاء العين المؤجرة مادام التشريع الاستثنائى قائما ، فانه يفيد في اعتبار العقد منتهيا وبالتالي في وضع حد لالتزام الكفيل . وإذا امتنع المستأجر في هذه الحالة عن ارسال التنبيه المذكور ، جاز للكفيل مطالبته بذلك بدعوى يرفعها عليه ويدخل فيها المؤجر ليسمع الحكم بانتهاء مدة العقد الاتفاقية وبانتهاء الكمالة تبعاً لها .

أما في العقود المبرمة في ظل التشريعات الاستثنائية ، فان الكفيل يكون عالما بأن مدة العقد ممتدة امتدادا قانونيا الى حين صدور تشريع يضع لها حدا ، فيعتبر قابلا امتداد كفالته طوال المدة التى يظل فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة . ( في هذا المعنى نقض مدني ١٧ مارس ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٨٩ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٦١٠ — ١٢٢ ) .

الاجارة اذا أثبتوا أنهم كانوا مقيمين معه في العين المؤجرة لحين وفاته (١٥ مكرر) ، وبوجه خاص أن التقنين المدني الحالي الذي صار نافذا من ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ لا يسرى على العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين الذين تربطهم عقود سابقة على ذلك التاريخ ولو كانت مدتها قد انقضت وأصبحت العقود ممتدة امتدادا قانونيا ، بل يستمر التقنين الملغى ساريا على هذه العلاقة الى أن يحدث انتهاء العقد بنص قانوني جديد أو بحكم قضائي في الحالات التي يجوز فيها ذلك (١٦) .

وظاهر أن لهذه المسألة أهمية عملية كبرى فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ، لما تقدم من أن التقنين المدني الحالي قد أدخل على هذه الالتزامات تعديلا جوهريا زاد في أعباء المؤجر ، فيكون من مصلحة هذا الأخير ومن حقه أن يتمسك بأحكام التقنين الملغى في علاقته مع المستأجرين منه بعقود سابقة على ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ ولو كانت مدتها الأصلية قد انقضت ولو لم يبق المستأجر في العين المؤجرة الا بناء على الامتداد القانوني الذي قضى به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

ويشير ذلك في العمل اشكالا في حالة وجود عقد اجارة قديم سابق على العمل بالتقنين المدني الحالي وممتد بقوة قانون ايجار الأماكن ، اذا أصبحت العين المؤجرة آيلة للسقوط وأنذرت مصلحة التنظيم المالك باصلاحها ، فتراخى هذا في الإصلاح لاجبار المستأجرين على اخلاء العين المؤجرة ، أفيجوز لهؤلاء مطالبته بالاصلاح مع أن عقودهم لا تلزمه وفقا للتقنين القديم باجراء أية مرممة أم لا يجوز لهم الا طلب الفسخ فيكون ذلك سببا في حرمانهم من مزية الامتداد القانوني التي

---

(١٥ مكرر) نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة

٥٧ ق .

(١٦) في هذا المعنى السنهوري ج ٦ نبذة ٦٣٠ و ٦٣١ ص ١٠٥١ .

منحهم اياها قانون ايجار الأماكن ووسيلة لخلاص المؤجر من هذا الامتداد ؟

والرأى عندى أن تحقيق الهدف الذى رعى اليه قانون ايجار الأماكن وهو كفالة السكن للمستأجرين يقتضى عدم السماح للمؤجر باكره المستأجر من طرق ملتوية على اخلاء العين المؤجرة ، وبالتالي يقتضى الزامه باجراء الترميمات لمنع سقوط البناء ولو كان القانون العام الذى أبرم العقد فى ظله لا يلزمه بذلك ، ويكون هذا الالتزام مفروضا عليه ضمنا بحكم التشريع الخاص بايجار الأماكن .

غير أنه يلاحظ أن هذه الترميمات مع أنها لازمة لصيانة العين ومع أن الأصل فيها أنها تتم لمصلحة المؤجر ولا يجوز لهذا أن يحمل المستأجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة ، فإنها فى هذه الحالة تعود على المستأجر بفائدة محققة من حيث أنها تسمح له بالاحتفاظ بمزية الامتداد القانونى التى تقدمت الاشارة اليها . وهى فى الظروف الحالية من حيث أزمة المساكن تعتبر مزية ذات قيمة مالية كبرى ، فيكون حكم هذه الاصلاحات حكم الاصلاحات الضرورية التى تعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة وتخول المؤجر الحق فى زيادة الأجرة زيادة تخضع لرقابة المحكمة وتقديرها (١٧) .

١٦٧ — مدى تعلق هذا التقيد بالنظام العام وجواز نزول المستأجر عنه — ويعتبر هذا الامتداد القانونى للعقد مقرا لحل أزمة المساكن بوجه عام ولمصلحة المستأجر ، فهو يتعلق بالنظام العام من حيث انه يوفر لطبقة المستأجرين الحماية ضد عسف المؤجرين ، فلا يجوز للمؤجر انهاء العقد فى أى وقت مادام الامتداد القانونى قائما الا لأحد المسوغات التى نص عليها القانون ولا يجوز فى عقود الايجار الجديدة



التي تبرم بعد صدور التشريع الخاص الذي فرض هذا الامتداد القانوني الاتفاق على عدم سريان هذا الامتداد عليها عند انتهاء المدة المتفق عليها فيها (١٨) ، ويقع هذا الاتفاق ذلك باطلا (١٨ مكرر) ،

(١٨) إسنهورى فى الوسيط ج ٦ المجلد الثانى نبذة ٦٢٨ ص ١٠٤٩ ، فاضل خبشى فى رسالته ص ٧٨ و ٧٩ ، لبيب شنب ص ٤٤٨ ، عبد الناصر توفيق العطار نبذة ١٨٣ ص ٥٦٢ . البكرى ج ١ ص ٤٣٧ . وفى هذا المعنى الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ ( ٥٩ ص ٥٤ ) وقد جاء فيه أنه لا يجوز للمالك فى ظل قانون ايجار الاماكن الحالى أن يطلب اخلاء العين المؤجرة بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ولو كان العقد قد أبرم بعد صدور الامر العسكرية رقم ٣١٥ وكان العاقدان على بينة من صدور هذا الامر وأحكامه .

ومؤدى ذلك أنه اذا كان المالك لديه شقة خالية مستغنى عنها الى حين ولكنه يتوقع أن يحتاج اليها بعد زمن معين كما اذا كان هناك موعد مضروب لزواج ابنه الذى يزمع الإقامة مع عروسه فى هذه الشقة ، فلا يستطيع المالك أن يؤجر الشقة الى آخر وان يشترط عليه اخلاءها فى الميعاد المعين لزواج ابنه اذ أن هذا الشرط يكون باطلا ولا يجبر المستأجر على الاخلاء فى الميعاد المتفق عليه . واذن تقتضى المالك مصلحته أن يترك الشقة خالية دون ايجار الى أن يشغلها ابنه . ولا شك فى أن فى ذلك مضیعة للمنافع ومخالفة لحكمة التشريع الخاص التى ترمى الى تفريج أزمة المساكن ومساسا الى حد ما بالمصلحة العامة ، ولكن هذا المساس البسيط لا يقاس الى جانب المصلحة العامة الكبرى التى رمت المشرع الى تحقيقها من وراء ابطال الاتفاق فى عقد الايجار على عدم سريان الامتداد القانونى عليه ، كما أن المشرع لم يعتبر هذا المساس البسيط بالمصلحة العامة كافيا لتغليب هذه المصلحة على مصلحة المالك ، فسمح للاخير باحتجاز المسكن خاليا الى أن يستعمله بنفسه أو بأحد أولاده ولم يلزمه بتأجيريه ، كما فعل فى حالة المسكن المعد للاستغلال اذا رفض صاحبه أن يؤجره بالاجرة القانونية ( انظر ما سيجىء فى نبذة ١٧٩ ) .

وقد فرق الحكم المشار اليه اعلاه بين الاجارة بقصد السكن المستقر وبين الاجارة بقصد التصييف ، وقصر الامتداد القانونى على الاولى دون الثانية لان امتداد الاولى هو الذى يحقق حكمة التشريع الخاص ويحول دون غلاء المساكن . أما امتداد الثانية فبالعكس من ذلك يزيد أزمة المساكن تفاقمًا اذ يغلب مصلحة المستأجر الثانوية فى التصييف على مصلحة المستأجر الاصلى الذى استأجر المكان باعتباره مسكنا أصليا له يقيم فيه بصفة مستقرة ولا يؤجره الا بصفة عابرة ، وهى تفرقة فى محلها .

(١٨ مكرر) نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٧ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه تطبيقا لذلك أن النص فى العقد على انتهاء الاجارة بانتهاء عمل المستأجر فى مصر يقع باطلا لمخالفته قاعدة تتعلق بالنظام العام .

والى هذا الحد ينتهى تعلق هذا الحكم بالنظام العام (١٩) • ولذلك يعتبر النص في العقد على انتهائه بانتهاء عمل المستأجر في مصر نصا باطلا بطلانا مطلقا (١٩ مكرر) ولا يكون ثمة محل لأعمال المادتين ٥٦٣ و ٥٩٩ مدنى (١٩ مكرر ثان) (نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق) •

وأما بعد أن يكون العقد قد أبرم وأصبح المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مخصنا بالحماية التى خوله القانون اياها ، فيكون قد كسب حقا فى أن تمتد اجارته الى أجل غير مسمى ، ويكون هذا الحق خاصا به داخلا فى ذمته ، فيجوز له أن يتصرف فيه وأن ينزل عنه مادامت ارادته صارت فى ظل حماية القانون حرة بعيدة عن الضغط الذى كان يفرض وقوعها تحته بسبب أزمة المساكن (٢٠) • فيسرى هذا النزول فى حقه ويلزم بالاخلاء فى الميعاد الذى حدده ، واذا استمر بعد ذلك شاغلا العين فلا يفترض تجديد الايجار تجديدا ضمنيا ، ما لم يثبت العكس (٢١) •

ويجوز أن يكون نزول المستأجر عن هذه المزية بناء على رغبته هو فى ذلك لمصلحة خاصة به (٢١ مكرر) ، وحينئذ يغلب أن يتم هذا

(١٩) انظر ايضا ما سيجىء فى نبذة ١٦٩ •  
(١٩ مكرر) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٧ سنة ٥٠ ق •  
(١٩ مكرر ثان) نقض مدنى ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق •

(٢٠) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٧٩ ، قارن عكس ذلك السنهورى فى الوسيط ج ٦ المجلد الثانى نبذة ٦٢٨ ص ١٠٤٩ •

(٢١) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٩٢٧ — ١٧٢ • وفى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٧٩ ، البكرى ج ١ ص ٤٣٧ وقارن عكس ذلك السنهورى ج ٦ ص ١٠٤٦ •

(٢١ مكرر) وقد يكون نزوله عن هذه المزية لقاء بدل خلو يتقاضاه من المؤجر وهو أمر جائز له وان كان محرما على المؤجر أن يتقاضى مثل هذا البدل ولا يقع تحت التائيم المقرر لتقاضى المؤجر بدل اخلاء ( انظر نقض جنائى ٥ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٣٥ سنة ٥١ ق مشار اليه آنفا فى ص ٣٥٣ هامش ٢١٣ مكرر ) •

النزول بإرادة المستأجر المنفردة، أى بإعلان رغبته هذه إلى المؤجر • وقد نصت المادة ١٣ من القانون ١٢١/١٩٤٧ على أنه يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى اخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التقبىة المنصوص عليها فى المادتين ٣٨٣ من القانون المدنى الوطنى و ٤٦٨ من القانون المختلط • ويلاحظ أن هذه المواعيد المنصوص عليها فى التقنينين الملغيين هى التى يجب مراعاتها فى جميع العقود السابقة على ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ • أما العقود اللاحقة فتسرى فى شأنها المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى جديد المقابلة للمادتين المذكورتين • وإذا كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لم يوردا مقابلا لنص المادة ١٣ من قانون سنة ١٩٤٧ ، فإن ذلك لا يمنع من وجوب التزام حكمها ، لأنه لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة فى عقد الايجار التى توجب على من يرغب فى انتهاء عقده عند حلول أجل يجيز له ذلك أن يعلن رغبته هذه الى الطرف الآخر فى الميعاد القانونى (٢٢) •

ويجوز أن يكون نزول المستأجر عن المزية سالفة الذكر لمصلحة المؤجر ، وفى هذه الحالة يكون النزول باتفاق يتم بين الطرفين ويتعهد فيه المستأجر باخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين ، فىكون هذا التعهد ملزما له (٢٣) ، وتنتهى العلاقة التأجيرىة بينهما بحلول الميعاد المذكور

---

(٢٢) انظر كتابنا فى شرح القانون المدنى ج ٣ المجلد الثانى فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ و ٢٦٥ ص ٦٨٩ ، البكرى ج ١ ص ٤٣٨ • وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ فبراير ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٢٦٥ و ٣٠٧ سنة ٤١ ق ، وأيضا ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ •

(٢٣) قارن فى هذا المعنى مصر ٢٣ أبريل ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٧٢٦ — ٥١١ ، الاسكندرية المختلطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ ( ٥٨ ص ٥٧ ) ، استئناف مختلط ١٦ يونيه ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ١٤٨ ) • وانظر فى هذا المعنى مناقشات مجلس الامة لمشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المنشورة فى مجلة المحاماة سنة ٤٩ العددان السابع والثامن ص ١٢٥ •

ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان دون سند ويجوز الالتجاء الى قاضي الأمور المستعجلة للحكم بطرده (٢٤) .

ويجوز أن يحصل التنازل عن الامتداد القانوني ضمنا بعدم التمسك به أمام محكمة الموضوع في دعوى اخلاء ، وحينئذ لا يجوز التمسك بالامتداد القانوني لأول مرة أمام محكمة النقض (٢٥) .

واذا تعدد المستأجرون ولو كان تعددهم نتيجة النيابة القانونية التي تفرض في أحدهم عن الآخرين عند إبرام عقد الايجار ، كما هو شأن المساكنين للمستأجر وقت الاجارة كزوجه وأولاده ، فان النزول الذي يصدر من أحدهم لا يسرى في حق الآخرين (٢٦) .

ويمكن أن يقال بالعكس من ذلك أن النيابة المفترضة القانونية التي تقوم وقت إبرام العقد بسبب المساكنة تستمر طوال مدة العقد مادام الأصل أو الأصلاء ( أى المساكنين ) قد تمسكوا بها ، فيسرى نزول المستأجر النائب عن غيره في حق من ناب عنهم ، ويسرى في حقهم حكم الاخلاء الذي يصدر ضده (٢٧) ، ولكن لا تفرض عليهم تلك النيابة اذا لم يكونوا قد تمسكوا بها ، فلا تجوز مطالبتهم بالأجزاء أو غيرها من التزامات المبتأجر ، ولا يحسب شغلهم المكان مع المستأجر احتجازا له بما ينطبق عليه حكم المادة ٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (٢٨) .

---

(٢٤) استئناف مختلط ١٦ يونيه ١٩٤٨ ( ٦٠ ص ١٤٨ ) . راجع ماتقدم في نبذة ٥٠ وما بعدها عن قضاء محكمة النقض الحديث في هذا الشأن ص ٣٠٦ وما بعدها .

(٢٥) في هذا المعنى نقض تونسي ( محكمة التعقيب ) قرار رقم ٩٧٣٩ بتاريخ ١٩ فبراير ١٩٧٤ ، نشرة محكمة التعقيب القسم المدني لعام ١٩٧٤ ج ١ ص ١٥٢ رقم ٧٠ .

(٢٦) في هذا المعنى جاك فوليه Jacques Voulet  
Les baux d'habitation et professionnels, Paris 1975, p. 63.

(٢٧) قرب من ذلك ما سيجيء في نبذة ١٨٦ .

(٢٨) انظر ما سيجيء في نبذة ١٦٩ .



١٦٨ استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد للقانونى — استحدث القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ استثناء من حكم الامتداد القانونى لم تكن القوانين السابقة تنص عليه ، حيث أخرج من هذا الحكم الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك بالنص على هذا الاستثناء فى صدر الفقرة الأولى من المادة ٢٣ منه التى قرر فيها حكم الامتداد القانونى ، فجرى نصها بأنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية » (٢٨ مكرر) •

ويلاحظ أن عبارة « الأماكن المؤجرة مفروشة » الواردة فى هذا النص يقصد بها الأماكن المؤجرة مفروشة طبقا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى قصر جواز تأجير الأماكن مفروشة على حالات معينة بينها فى الفصل الرابع من الباب الأول منه فى المادتين ٢٦ و ٢٧ ، وهى كلها أماكن معدة أصلا للسكن وتؤجر للاستعمال الشخصى ، كما يبين ذلك بوضوح من نصوص هاتين المادتين ومن المذكرة الايضاحية للقانون ، ولا يمكن بالضرورة أن تنصرف اثنى غير هذه الأماكن •

فالمادة ١/٢٦ اذ نصت على أن للمالك دون سواء أن يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه واضحة الدلالة فى أن المقصود بها أن يؤجر وحدة سكنية واحدة فى كل عقار يملكه ، لأن لفظ الشقة لا ينصرف الا اثنى وحدات العقار المعدة أصلا لتكون سكنا سواء استعملت مسكنا أو مكتبا أو غير ذلك ، وهو على أى حال لا يتسع

---

(٢٨ مكرر) انظر نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ فى الظعن رقم ٤٧٦ سنة ٤٤ ق ، ونقض مدنى ١٧ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٢٧٤ — ٢٥٠ وقد جاء فيه أن المشرع قد أفصح فى القانون ١٩٧٧/٤٩ عن اتجاهه بأن الامتداد القانونى لم يكن ساريا على الشقق المفروشة فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ •

لشمول المحلات العامة المعدة لاستعمال الجمهور كالمقاهى والأندية والفنادق ودور السينما والجراجات العامة الخ .

والمادة ٢٦/٢ انما تجيز للمستأجر من مواطنى الجمهورية فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش . وظاهر أن المقصود بها الترخيص لذلك المستأجر بأن يؤجر محل اقامته الذى يتغيب عنه فى الخارج مؤقتا . وإذا جاز أن يشمل ذلك محل الإقامة المعد أصلا للسكن ولو استعمل مكتبا أو عيادة أو ما شابه ذلك ، فإنه لا يشمل بأى حال الأماكن المعدة أصلا لغير السكن .

والمادة ٣/٢٦ أجازت صراحة لوزير الاسكان والمرافق وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض ، فهى قد قصرت اجازة التأجير مفروشا لهذه الأغراض المعينة على الوحدات السكنية أى المعدة أصلا للسكن دون غيرها .

وجاءت المادة ٢٦/٤ تؤكد هذا المعنى للفقرات الثلاث السابقة بنصها على أن يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملا تجاريا .

ثم أضيفت الى المادة ٢٦ المذكورة فقرتان بالقانون رقم ٦٣/١٩٧٠ توجبان على المؤجر فى جميع الحالات التى يتم فيها تأجير أماكن أو أجزاء أماكن مفروشة طبقا لأحكام هذه المادة الاخطار بالبيانات الكاملة عن المكان المؤجر وعن مستأجره والمقيمين به . . . الخ . وهذا النص واضح الارتباط بالفقرات السابقة عليه وهو صريح فى أن المقصود به وبها الوحدات السكنية ومحال الإقامة بدليل ايجابه الاخطار عن المقيمين بالمكان المؤجر مفروشا .

أما المادة ٢٧ التى تنص على أن يجوز للملاك والمستأجرين فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديداتها قرار من وزير الاسكان والمرافق تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط التى ينص عليها هذا القرار ،

فظاهر أن المقصود بها الوحدات السكنية التي تؤجر مفروشة في  
المصايف والمشاتى •

لذلك يتعين قصر هذا الاستثناء على الأماكن المعدة أصلا للسكن  
متى أجبرت مفروشة ، وسواء أكانت مستعملة للسكن أو لغيره من  
الأغراض ، فلا ينطبق على الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالمقاهى  
والأندية والفنادق ودور السينما والجراجات العامة ... الخ •

وقد أخذ القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ أيضا بذلك ، كما يبين من نصوص  
الفصل الرابع من الباب الأول التى نظم بها ايجار الأماكن المفروشة  
( المواد ٣٩ وما بعدها ) ، ولو أنه استعمل فى بعضها لفظ « وحدة »  
بدلا من لفظ « شقة » الذى استعمله القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ، وجاء  
فى المذكرة الايضاحية لمشروع ذلك القانون عن نص المادة ٤٣ منه التى  
أدمجت فى المادة ٤١ من القانون أنه غنى عن البيان أن أحكام المادة  
سالفة الذكر تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساسا  
للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تنصرف الى  
المنشآت أو المحال العامة والتجارية التى يتم استغلالها بالجدك لأنها  
( عكس رأينا فى الطبعة السابعة ج ٢ ص ٢١ وعكس رأى النقض ٢٧  
فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٨ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض  
٣١ - ٦٣٩ - ١٢٥ ، و ٦ فبراير ١٩٨٠ مجلة القضاة يناير أبريل سنة  
١٩٨١ ص ٢٦ ، ٣٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن ٦٢٨ سنة ٤٩ ق ) صور تنظيمها  
قوانين أخرى ، وليس من المنطقى أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير  
المفروش •

وبهذا المعنى ذاته يتعين أن يفهم نص المادة ١٨ فقرة ثانية من  
القانون ١٣٦/١٩٨١ الذى جرى بأنه « ومع عدم الاخلال بالأسباب  
المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة (٢٩) •

وقد نضت المادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار في العيّن ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد (٢٩مكرر) .

١٦٩ — تعيين من يستفيدون من مزية الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر — لا شك في أنه اذا توفى المستأجر قبل انقضاء مدة عقده الأصلية أو الممتدة طبقا لأحكام العقد ، فإن الايجار لا ينتهى بموته ( المادة ٦٠١ فقرة أولى مدنى ) ، وتحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد طوال الباقي من مدته وذلك في حدود تركته ، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار في الانتفاع بالعيّن المؤجرة لمورثهم وعليهم وفاء الأجرة التى كان ملتزما بها الى أن تنتهى مدة العقد (٢٩مكرر ثان) . وكل ذلك ينظمه القانون المدنى ويكون النزاع

= ٥٣ ق ، انظر فيما يتعلق بهذا الاستثناء الخاص بالاماكن المؤجرة مفروشة ما سيجىء في الفصل الثالث من هذا الباب الثانى .  
(٢٩مكرر) لم يكن هذا النص واردا في مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بل استحدثته اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية وقالت عنه في تقريرها الذى عرض على مجلس الشعب بجلسته صباح ٢٢ يونيه ١٩٨١ أن اللجنة استحدثت مادة جديدة برقم ١٦ . اعطت فيها لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة — الحق في الاستمرار في العيّن ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد . وغنى عن البيان ان اللجنة نهجت هذا النهج من منطلق أن المدارس والمستشفيات تقوم على تقديم خدمات عامة ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعم استمرارا لأداء رسالتها القومية .

ولما عرض نص هذه المادة على المجلس بجلسته { يونيه ١٩٨١ سال رئيس المجلس الاعضاء عما اذا كان لأحد من حضراتهم ملاحظات على هذه المادة ، فلم تبد ملاحظات قط ، واخذ الراى على نصها ، وتمت الموافقة عليه .  
(٢٩مكرر ثان) نقض مدنى ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق وقد عرض أيضا لحالة وفاة المستأجر بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفي أثناء امتداده امتدادا قانونيا وقرر أن العقد يستمر في هذه الحالة بين المؤجر =



بشأنه خاضعا لقواعد الاختصاص العادية (٣٠) .

ولكن الوضع يختلف اذا ما انتهت مدة العقد وظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بناء على أحكام التشريع الخاص الذي استهدف حماية المستأجرين ضد عسف المؤجرين ، اذ يصبح حق المستأجر مستمدا من هذا التشريع الخاص لا من العقد أو من أحكام القانون العام ، ومصطبغا بصيغته الاستثنائية ومحدودا بها . فاذا توفي المستأجر بعد ذلك وقبل أن ينتهى عقده بأى سبب من أسباب الانتهاء غير انقضاء مدته (٣٠ مكرر) ، أفنتقل حقوقه والتزاماته كمستأجر إلى ورثته من بعده كما لو توفي قبل انقضاء مدة عقده ؟

= والذين كانوا يقيمون مع المستأجر إقامة دائمة قبل وفاته .  
وقضت محكمة النقض مرارا بأن الحق الذى قرره المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لاقارب المستأجر المقيمين معه لا ينشأ إلا بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ( نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق ١٧ مايو ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٩١٠ سنة ٥٤ ق ٢٧ أبريل ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٧٦٩ سنة ٥٠ ق ٢ مارس ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٥٠ ق ) .

(٣٠) مصر ( الدائرة ١٥ ) ٧ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٨/٦٩٠١ ،  
نقض مدنى ٢ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق .

(٣٠ مكرر) من المسلم انه لو أنهى المستأجر عقده أو انتهى العقد قبل موته بصدور نزول منه عن العقد أو صدور حكم ضده بالفسخ ، فلا يكون له عند وفاته حق يمكن أن ينتقل منه الى آخرين ويصبح هذا البحث غير ذى موضوع . انظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٥٧ ق وقد قرر ان انتقال عقد الايجار بعد موت المستأجر الى أقاربه المقيمين معه وفقا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشترط فيه أن يكون عقد الايجار بايزال قائما وقت وفاة المستأجر أو تركه العين ، فاذا ثبت نزول الزوج عن عقد الايجار الذى كان مبرما باسمه ، فان زوجته التى كانت مقيمة معه لا يكون لها حق الاستمرار فى الاجارة لانتهاء هذه بنزول الزوج عنه . فاذا تمسكت الزوجة فى دعوى الاخلاء التى رفعت ضدها بعد وفاة زوجها بأن نزوله المشار اليه قد أضر بها ، فاذا التفت الحكم عن دفاعها هذا وقضى ضدها بالاخلاء بناء على انتهاء عقد الزوج بتنزله عن الاجارة ، فلا يكون ذلك قصورا من الحكم لان دفاع الزوجة المشار اليه غير مؤثر فى انتهاء العلاقة الايجارية بين طرفيها ( نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٩١ سنة ٥١ ق ) .

يبدو أول الأمر أن نص المادة ٦٠١ مدني لعمومه يشمل كلتا الحالين بحكمه . غير أن امعان النظر في حكمة التشريع الخاص وأهدافه ونصوصه تحمل على القول بوجوب التفرقة بين الحالين . فالحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الايجار في أثناء مدته الاتفاقية هي حقوق والتزامات عادية تسري عليها القواعد العامة وتنتقل من المستأجر بعد وفاته الى ورثته في حدود تركته (٣١) . أما الحقوق والالتزامات المترتبة في ذمة المستأجر على الامتداد القانوني الذي يقضى به التشريع الخاص ، فقد رتبها المشرع لحكمة خاصة هي ضرورة حماية المستأجر من عسف المؤجر وكفالة السكن له حتى تنفجر أزمة المساكن ، مما يجعل حقوق المستأجر في هذه الحالة لصيقة بشخصه ونتيجة لكونه شاغلا العين التي كانت مؤجرة له (٣٢) ، فلا يجوز لأي من أقارب الشخص الذين نصت عليهم المادة ٢٩ ولو كانوا مقيمين معه اقامة مستقرة أن

---

(٣١) قرب في هذا المعنى نقض مدني ٥ ابريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٧/٣٢٢ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقد جاء فيه أنه في حالة وفاة المستأجر الاضلى لشقة النزاع قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فان الذي يحكم واقعة وجود الطاعن في تلك العين يكون هو القانون السابق عليه والساري وقتئذ وهو القانون ١٩٤٧/١٢١ مكملا بأحكام القانون المدني . ولما كان هذا القانون قد خلا من ايراد نص مقابل لنص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذي جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقا في الاستمرار في الانتفاع بالعين في حدود معينة أوضحها ذلك النص ، فان القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني تكون هي التي تحكم واقعة النزاع ، ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٦٠١ منه من أن الأيجار لا ينتهي بموت المستأجر ، مما مفاده أن حق الأيجار يورث عن المستأجر ، فيحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد ، ولما كان ذلك فانه يكون من حق المطعون عليه بصفته الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق ايجارها بغض النظر عن اقامته فيها وذلك دون الطاعن — وهو غير وارث — والذي كانت اقامته بها على سبيل الاستضافة التي لا تكسبه حقا في مواجهة ورثة المستأجر للعين ، ويكون تحدى الطاعن بانطباق نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ في حقه دون المطعون عليه بصفته في غير محله .

(٣٢) فهي لذلك لا تنتقل من بعده الى ورثته ، ولا يجوز حتى في حال حياته الحجز عليها أو بيعها عليه وفاء لدينه .

يطالبوه أو يطالبوا المؤجر بأحقيتهم في الاستمرار في الاجارة لأنه طالما أن حقه مازال قائما ، فلا يثبت لهم أى حق في العين المؤجرة ، فإذا توفي المستأجر وفنيت شخصيته وانقطع شغله العين المذكورة ، زالت الأسباب التى من أجلها قرر التشريع الاستثنائى امتداد الايجار امتدادا قانونيا (٣٣) • ولأن الحكم يدور مع علته وجودا وعدما ، تعين القول بانتهاء الامتداد القانونى بالنسبة الى كل مستأجر مسكن بمجرد وفاته • وبعبارة أخرى أن حقوق المستأجر المستمدة من التشريع الخاص بعد انقضاء مدة عقده تنتهى بموته ولا تنتقل من بعده الى ورثته (٣٤) •

والقول بغير ذلك يتنافى مع روح هذا التشريع الخاص ومع نصوصه • فهو يتنافى مع روح التشريع لأنها لم تهدف الا الى حماية شاغل العين بموجب عقد صحيح ، سواء فى أثناء مدة عقده أو بعد انتهائها ، من طرد المالك اياه وتشريده ، لا الى اثرائه أو اثراء ورثته غير المحتاجين الى شغل هذه العين على حساب المالك • ويتنافى ونصوص القانون لأنه يسمح للوارث المستقل أصلا بسكن خاص أن يحل محل المستأجر المتوفى فى شغل مسكنه ، فيحتجز بذلك مكانين فى حين أن المادة ١/٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ( وما يقابلها فى القوانين السابقة ) تحرم ذلك صراحة • لذلك تعين القول بأن حق المستأجر المستمد من

---

(٣٣) فى هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ايجارات ) بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق •

(٣٤) الا فى الحالة المنصوص عليها فى المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، وهى حالة العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ، أو مهنى أو حرفى حيث يقضى هذا النص باستمرار الايجار بعد وفاة المستأجر لصالح ورثته وشركائه بحسب الاحوال •

أنظر مع ذلك ما استحدثه المشرع فى المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من حكم يقضى باستمرار عقد ايجار المنشأة الطبية بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال •

التشريع الخاص دون سواه في الاستمرار في السكن الذي يستأجره حق لصيق بشخصه ينتهى بموته ولا ينتقل بعده الى ورثته (٣٤مكرر) ولو قبل هؤلاء أو بعضهم أن يتنازلوا عن مساكنهم الخاصة وأن يقتصروا على شغل مسكن مورثهم .

١٦٩ مكرر — نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن الساكنين له منذ بدء الاجارة — غير أن الغالب كما سيجىء في نبذة ١٨٣ وما بعدها أن الشخص لا يستأجر المسكن لنفسه فحسب ، بل والأفراد عائلته ومن يرى هو أن يتكفل بسكنهم دون الزام عليه ودون أن يكونوا من ورثته ويعتبر هو في فقه التشريع الخاص بايجار الأماكن نائباً عن هؤلاء جميعاً في عقد الايجار أو مشروطاً لمصلحتهم ويستمدون حقهم في الإقامة في العين المؤجرة من نيابته عنهم واشترطه لمصلحتهم (٣٥) ، فلا تعتبر اقامتهم معه اجارة من الباطن تسوغ للمالك طلب الاخلاء ، ولا تنقيد اقامتهم في العين المؤجرة ببقائه معهم فيها (٣٥مكرر) فيبقى لهم بعد وفاته حق الانتفاع بهذه العين ، بقطع النظر عن كونهم وارثين له أو غير وارثين وعن كونهم ممن ذكرتهم المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (وما يقابلها

---

(٣٤مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق . (٣٥) في هذا المعنى بنفس العبارات الواردة في المتن شمال القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٨ مدنى) في ٢٥ يونيو ١٩٧٩ في القضية رقم ١٤٩٦/١٩٧٥ وقد تأيد في الاستئناف رقم ٣٠٣٦ سنة ٩٢ ق .

والفرض من اعتبارهم مستأجرين أصليين بناء على نيابة المستأجر الأصلي عنهم نيابة مفترضة هو منع المؤجر من اعتبار اشتراكهم في السكن مع المستأجر الأصلي نزولاً عن الايجار أو تاجيراً من الباطن ، وغلّ يده عن نسخ عقد المستأجر وطلب اخلائه ايّاهم .

وانظر فيما يتعلق بتكملة نظرية النيابة المفترضة بنظرية الاشتراط المفترض لمصلحة الغير ما سيجىء في نبذة ١٨٦ .

وانظر موقف محكمة النقض من هذه النظرية فيما سيجىء في موضعه .

(٣٥مكرر) نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٢ ق .



في القانون ٥٢/١٩٦٩ ) أو ليسوا منهم (٣٦) ، لأن هذا الحق ثبت لهم من طريق تلك النيابة القانونية بصفقتهم مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة (٣٧) ، أو من طريق الاشتراط لمصلحتهم ، لا من طريق الارث . فإذا تصادف أن كان هؤلاء الأشخاص من ورثة المستأجر ، كان من المهم أن نبرز أن ثبوت الحق لهم في البقاء في العين المؤجرة من بعده انما يتم بصفقتهم مقيمين معه لا بصفقتهم ورثة له فحسب (٣٨) .

(٣٦) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق .

(٣٧) ويثبت حق امتداد الاجارة لزوجـة المستأجر واولادها ووالديه الذين اقاموا في العين المؤجرة منذ بدء الاجارة ومنذ تسلم المستأجر اياها . . ولو ثبت أن المستأجر لم يقيم فيها أصلا ، حيث يقطع ذلك في الدلالة على انه استأجرها لهم ( نقض مدنى ١٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٨٩ ) .

(٣٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض بتاريخ ٢ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق في قضية كان يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حيث قررت أن وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها في العقد يترتب عليه انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين وفقا للمادة ٦٠١ مدنى . اما اذا توفي بعد انتهاء مدة عقده وخلال فترة الامتداد القانونى للعقد في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيقتصر الانتفاع بالاجارة من بعده على المقيمين معه اقامة دائمة قبل وفاته .

وقد أطرده قضاء محكمة النقض على قصر انتفاع المقيمين مع المستأجر حين وفاته — في القضايا التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — على المساكين له منذ بدء الاجارة ولو لم يكونوا من أقاربه أصلا ( نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق ، ٢٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق ، ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق ، ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق ) فكان القضاء لا يشترط توافر اية قرابة بين المستأجرين والمساكين له لان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يكن ينظم حق المساكين في الاستمرار في الاجارة بعد وفاة المستأجر ولكن الفقه والقضاء اعترفا بهذا الحق للمساكين ولو لم يكونوا من الاقارب بمجرد ثبوت مساكنتهم لهم منذ بدء الاجارة ، هو ما ساعد على ابتداع نظرية النيابة الضمنية التى سلم بها في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . =

= انظر في ذلك الاحكام الاتية :

( أ ) نقض مدنى ٩ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٦ ق :  
المشاركون للمستأجر منذ بدء الاجارة فى سكن العين المؤجرة — حقهم فى  
الانتفاع بها بعد وفاة المستأجر لا يحول دونه خلو عقد الايجار من تقرير  
ذلك الحق .

( ب ) نقض مدنى ٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٢ ق :  
المساكنون للمستأجر منذ بدء الاجارة — حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة رغم  
ترك المستأجر لها او وفاته طالما لم تنقطع اقامتهم فيها .

وايضا ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤١٦ سنة ٥١ ق .

( ج ) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨١٢ سنة ٥١ ق :  
المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى البقاء بها بعد وفاة  
المستأجر او تركه لها — وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون  
انقطاع — استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب متى اقامت قضاءها  
على اسباب سائغة تكفى لحمله .

وايضا ٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٥٢ ق .

( د ) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق :  
المساكنون للمستأجر الاصلى منذ بدء الاجارة — حقهم فى الانتفاع بالعين  
المؤجرة طوال مدة العقد او بعد انتهائها دون اشتراط اقامته بالعين — لهم  
جميع الحقوق الناشئة من العلاقة الايجارية من تاريخ وفاته او تركه للعين —  
وجوب اختصاصهم جميعا فى المنازعات التى تنشأ بينهم وبين المؤجر بعد وفاة  
المستأجر او تركه للعين .

واذ نص المشرع فى المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى المادة  
٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على حق بعض اقارب المستأجر المقيمين معه  
فى العين المؤجرة حتى وفاته فى استمرارهم فى الاجارة من بعده دون أن  
يشترط أن تكون اقامتهم معه منذ بدء الاجارة ، ورات محكمة التخص ان عدم  
اشتراط المشرع هذا الشرط الاخير دليل على أن هؤلاء الاقارب لا يستمدون  
حقهم من نيابة المستأجر عنهم وقت ابرام الاجارة باسمه نيابة ضمنية ،  
فنبذت بناء على ذلك نظرية النيابة المفترضة ، واستندت فى ذلك الى نسبية  
اثر العقد ، والى مؤداها من أن عقد الايجار لا يمكن أن ينتج أثرا الا فيما  
بين عاقديه دون غيرهم . ولكنها اقرت صراحة أن عقد الايجار ذو طابع  
عائلى وجماعى وأن المستأجر لا يعقد الايجار ليسكن بمفرده بل ليعيش معه  
أفراد أسرته ومن يتراءى له ايواءهم ، وأن ما قرره المشرع فى قانونى  
سنة ١٩٦٩ ، سنة ١٩٧٧ سآلفى الذكر من حماية لاقارب المستأجر المقيمين  
معه حتى وفاته هو حق مقرر لهم بمقتضى القانون وبقطع النظر عن نيابة =

= المستأجر عنهم في التعاقد أو عدمه . وكان المنطق يقتضي أن تقتصر محكمة النقض تلك الحماية على الأقارب الذين ورد النص عليهم في هذين القانونين ولكنها لم تلتزم ذلك المنطق وظلت مبقية على قضائها السابق الذي أضفت به هذه الحماية على جميع من ساكنوا المستأجر منذ بدء الإجارة ولو لم يكونوا من أقاربه الذين خصهم القانونان المذكوران بهذه الحماية ، فأصبح قضاء النقض يسلم باستمرار عقد الإيجار بعد موت المستأجر لفريقين من الناس : ( ١ ) فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط إقامته مع المستأجر لحين وفاته مهما طال أو قصرت إقامتهم معه في العين المؤجرة ، ( ٢ ) وفريق المساكين للمستأجر منذ بدء الإجارة ، ولو لم يكونوا من أقاربه أصلا بشرط استمرار إقامتهم معه في العين المؤجرة الى حين وفاته ، مع أن هذا الفريق الثاني لا يوجد أي نص يقرر له هذه الحماية ، ولا سند له إلا في قضاء محكمة النقض الذي أطرده قبل صدور القانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وحتى بعد صدورهما بالنسبة الى الوقائع التي حدثت في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والذي قام كله على أساس نظرية نيابة المستأجر الضمنية عن المساكين له وقت بدء الإجارة ، ونذكر من هذا القبول بوجه خاص الأحكام التالية مشفوعة بملخصها :

١ — نقض مدني ٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٢ ق ( المساكين للمستأجر من غير من عدلتهم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لهم الحق في الاستمرار في الإجارة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة بشرط ثبوت مشاركتهم السكنية منذ بدء الإيجار ) .

٢ — نقض مدني ٢٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢٥ سنة ٥٢ ق ( الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — قصره على من كانوا يقيمون إقامة مستقرة مع المستأجر ولو كانوا من غير ورثته ) .

٣ — نقض مدني ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق ( المساكنة التي تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا في البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، وجوب حصولها منذ بدء الإجارة واستمرارها دون انقطاع ) ، وأيضا ٢٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق .

٤ — نقض مدني ٨ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ( المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الإجارة تخول المساكين حق البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر لها أو وفاته ولو كانوا من غير من ورد ذكرهم في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع إقامتهم بها ) .

٥ — نقض مدني ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق ( المشاركة السكنية — وجوب أن تكون منذ بدء الإجارة — حق المشاركين =



= الذين لم تنقطع اقامتهم في الانتفاع بالامتداد القانوني للعقد — دون اشتراط اقامة المستأجر بالعين المؤجرة .

٦ — نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق ( المشاركة السكنية — وجوب أن تكون منذ بدء الاجارة — استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله ) .

والبين من هذه الاحكام الستة الصادرة فى سنة قضائية واحدة هي السنة قبل الاخيرة ان محكمة النقض حيث كانت تقضى تطبيقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وفى وقائع لا تسرى عليها القوانين اللاحقة جرت على التسليم بحق المقيمين مع المستأجر فى استمرار عقده لصالحهم بعد وفاته ولو لم يكونوا من اقاربه الذين خصتهم القوانين اللاحقة بهذه المزية وانما اشترطت فى ذلك ثبوت اقامتهم معه فى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة وهو شرط لم تتطلبه القوانين اللاحقة التى قصرت هذه المزية من تاريخ صدورها على اقارب معينين فيها على سبيل الحصر .

الامر الذى يسمح لنا بالقول بان هذه الاحكام الجديدة التى فصلت فى وقائع يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يعوزها مثل النص الذى ورد فيها بعد فى المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فكان سندها الوحيد الآخذ بنظرية النيابة المفترضة قانونا ومما يقرب هذا الاحتمال أن الاحكام المذكورة اشترطت حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة وهو شرط لم تأت به النصوص التالية ، وانما اقتضى الامر محكمة النقض اشتراط اخذها ضمنا بنظرية الارادة المفترضة قانونا مكمله بنظرية الاشتراط لمصلحة الغير .

ثم لما عرضت عليها القضايا اللاحقة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى تسرى عليها احكام القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ووجدت فيها النص يخول اقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حق الاستمرار فى الاجارة بعد وفاته ، رأت فى هذا النص السند الكافى للحكم لهؤلاء الاقارب بالاستمرار فى الاجارة بعد وفاة المستأجر ، فاستغنت به عن نظرية النيابة المفترضة ، ثم أنكرتها ونبذتها وتمسكت فى ذلك بنسبية اثر العقد .

وقرب من ذلك نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦ وقد جاء فيه أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء من الورثة أو من غيرهم — مقيمين عادة مع المستأجر الاصلى عند وفاته . واذا كان الطاعن لا يمارى فى اقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها ، وكان لعقد الأيجار طابع عائلى وجماعى =



ولم تترزع أركان هذه النظرية الا بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراطهما الاقامة مع المستأجر لحين وفاته أو ترك العين المؤجرة دون اشتراط الاقامة منذ بدء الاجارة ، فساعد ذلك على مهاجمة نظرية النيابة المفترضة تأثرا بانصراف القانونين المذكورين عن اشتراط أن تكون المساكنة بدأت منذ ابرام الاجارة ، لأن نظرية النيابة المفترضة كانت تملكها نظرية الاشتراط لمصلحة الغير لتغطي حالة الأشخاص الذين لم يكونوا مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة ولكنهم أقاموا معه بعد ذلك كزوجته التي تزوجها بعد عقد الايجار وأولاده الذين رزقهم بعد ذلك العقد ، وأولاده الذين كانوا مقيمين في الخارج وقت العقد ثم عادوا الى البلاد بعده .

وعلى ذلك جرى الفقه والقضاء في ظل القانون ١٢١/١٩٤٧ على التفرقة بين ورثة الشخص المقيمين معه وورثته غير المقيمين ، وعلى التسليم للأولين دون الآخرين بثبوت الحق في البقاء في العين التي كانت مؤجرة الى مورثهم (٣٩) ، بل على القول بأن حقوق المستأجر تبقى من

---

= لا ينشأ منه للمنتفع بالعين — سواء كان مستأجرا أو مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لحماية شاغلي الأماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع أفراد أسرته ومن يقع عليه عبء ايراثهم قانونا أو أدبيا ، فان اقامة المطعمون عليه الرابع مع زوجته المطعمون عليها الثانية وانتفاعه بالسكن في جزء من شقة الفزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها في استمرارها في شغلها طالما بقيت هي فيه ، ومن ثم فان تكيف الحكم المطعمون فيه لاقامة المطعمون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بأن الزوج وليس الزوجة هو الذي تفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لان اقامة الزوج في منزل أسرة زوجته لا يتناقى البتة مع احكام قوانين الاحوال الشخصية .

(٣٩) مصر الدائرة ١٢ بتاريخ ٢٧ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية ٣٣٣٩ لسنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه أنه « لا شك في أنه اذا توفي المستأجر قبل انقضاء مدة عقد الايجار ، فان الايجار لا ينتهي بموته وتحل ورثته محله في حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد وذلك في حدود تركته ، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار في العين المؤجرة لمورثهم ، وعليهم وفاء الاجرة التي كان ملتزم بها =

بعده لن كانوا يقيمون معه منذ بدء الاجارة (٤٠) ، ولو من غير ورثته ، دون

= الى ان تنتهى مدة العقد . ولكن الوضع يختلف اذا ما انتهت مدة العقد وظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بفناء على احكام التشريع الاستثنائى التى استهدفت حماية المستأجرين ضد عسف المؤجرين اذ يصبح حق المستأجر مستمدا من هذا التشريع الاستثنائى لا من العقد ولا من احكام القانون العام . فاذا توفى المستأجر بعد ذلك ، فيتعين التفرقة بين ورثته الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته بالعين المؤجرة وبين ورثته الذين لم يكونوا يقيمون معه بها . فالى الاولين وحدهم دون الآخرين تنتقل حقوق والتزامات المستأجر الاصلى الناشئة من عقد الايجار حتى ولو انضم الآخرون الى الاولين فى الاقامة بالعين المؤجرة بعد الوفاة على سبيل المساكنة ... » .

وفى هذا المعنى أيضا مصر الدائرة ١٢ بتاريخ ١٥ يناير ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢ ، وقرب مصر الدائرة ١٢ فى ٢ مايو ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣ ، مصر الدائرة ٢٨ فى ١٢ ديسمبر ١٩٦٦ فى القضية ٨٥٩ سنة ١٩٦٦ برئاسة الاستاذ على عز الدين وعضوية الاستاذين الفى بقطر وشديد أحمد حمزة ، مصر ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ ، الاسكندرية الابتدائية ١٩ ديسمبر ١٩٦٧ المحامة ٤٨ — ١٥٠ — ٢٥٩ .

(٤٠) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٢٥٣ رقم ٧/٢٣٢ وقد جاء فيه ان المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار اليهم فى المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ المنطبق على واقعة الدعوى حقا فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر الاصلى للعين او وفاته تستلزم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة ، نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه : ان المساكنة تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المنصوص عليهم فى المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقا فى البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها او وفاته بشرط أن يثبت حصولها عند بدء الايجار مادام أن اقامة هؤلاء المساكنين بالعين لم تنقطع ، فانه يحق لهم الانسداد من الامتداد القانونى وشغلهم للعين بعد ترك المستأجر لها او فى حالة وفاته حيث يكون لها سندها من القانون ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد فى المادتين المشار اليهما اقارب مستأجر العين ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الايجار لصالحهم بعد وفاته او تركه للعين ، ذلك لان النص عليهم فى التشريعين سالفى البيان لا ينفى حق من عداهم فى التمسك بالمساكنة وما رتب القانون عليه من استمرارهم فيها فى الحالتين سالفتي الذكر لان حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه فى استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار بانسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة .

ورثته الذين لم يكونوا مقيمين معه (٤١) ، على أن تكون اقامتهم معه قد استمرت الى حين وفاته ، والا فان انقطاع اقامتهم معه في وقت من الأوقات واستقلالهم بسكن آخر يعتبر اسقاطا لحقهم في الاجارة ، والساقط لا يعود (٤٢) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض في العديد من أحكامها التي أصدرتها بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٤٤و٤٣) .

(٤١) مصر ( الدائرة ١٥ ) ٧ يونيه ١٩٦٩ في القضية ٦٩٠١ لسنة ١٩٦٨ ، نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٥٢ سنة ٥١ ق وقد أكد أنه لا شأن لغير المقيمين مع المستأجر في العين المؤجرة بالامتداد القانوني الذي يقرره المشرع للمستأجر والمقيمين معه في تاريخ وفاته ، وأيضا نقض مدنى أول يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٢ ق ، وقارن نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٧٢٤ سنة ٥٠ ق ، وأيضا ٣٠ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥٢٥ سنة ٥٢ ق وقد اشترطا الإقامة حتى الوفاة أو الترك وأغفلا شرط حصولها منذ بدء الاجارة ، وأحكام النقض المشار إليها آنفا في الهامش ٣٨ . وكان القانون الفرنسي الصادر في أول أبريل ١٩٢٦ ينص على ذلك صراحة في المادة الثالثة منه :

Le bénéfice de la prorogation restera acquis en cas d'abandon de domicile ou décès du locataire ou de l'occupant, aux personnes vivant habituellement avec lui : membres de sa famille ou à sa charge.

وقد زاد الامر ايضا في القانون الصادر في أول سبتمبر ١٩٤٨ الذي استبدل بالقانون سالف الذكر حيث نص في المادة الخامسة منه على ما يأتي :

Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux susvisés à l'art. 1er. appartient en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant aux personnes membres de sa famille ou à sa charge qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de 6 mois.

(٤٢) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) في ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف ٤٢٥ سنة ٨٧ ق مؤيدا حكم مصر الابتدائية الصادر بتاريخ ٥ فبراير ١٩٧٠ في القضية ٣٢٩٨ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى .

(٤٣) نقض مدنى أول أبريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر في ظل العمل بأحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء من الورثة أو من غيرهم — مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته . ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص الى أن الطاعنين =



== — وهما من اقارب زوجة المستأجر — انقطعت علاقتهما بالثقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، وانتهى الى أن ترددهما على الثقة بعد أن انقطعت صلتها بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه اقامة الطاعنين في شغل العين بعد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن اقامتهما بها قد انقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره .

راجع ما سيجىء في نبذة ١٨٤ .

وانظر في هذا المعنى بوجه خاص الاحكام الآتية وهى من احدث الاحكام :

١ — نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع ( ومثله نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق ) .

٢ — نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أن المساكنة مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول المساكن البقاء فى العين المؤجرة بعد ترك المستأجر أو وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقامته .

٣ — نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق وقد قرر أن المشاركة السكنية التى تخول المساكن حق الاستمرار فى الاجارة بعد ترك المستأجر أو موته يجب أن تكون منذ بدء الاجارة .

٤ — وبنفس المعنى والالفاظ ذاتها نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق .

٥ — نقض مدنى أول يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٠ ق . (٤٤) نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٠٩١ — ٢٠٨ وقد جاء فيه أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء أكانوا من الورثة أم من غيرهم — مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته .

وطبقت محكمة النقض ذلك على حالة الابن المساكن لوالده المستأجر حتى وفاته ، فقررت استمرار الايجار بالنسبة اليه اعمالا لنص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وقضت بأن اقامة الابن بعد ذلك بهسكن ملحق بالشركة مقر عمله لا يعد اسقاطا من جانبه لحقه فى اجارة مسكنه الاصلى ، نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق ) ، وانظر ايضا نقض مدنى ١١ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق ، والاحكام الاخرى المشار اليها فى الهامش ٣٨ والتى اشترطت أن تكون المساكنة مع المستأجر الذى توفى قد استمرت منذ بدء الاجارة الى تاريخ وفاة المستأجر .



١٧٠ — ضرورة تقييد نظرية النيابة المفترضة بالحكمة التي أملت الالتجاء اليها من مساوىء اطلاقها ورفض محكمة النقض الأخذ بها — غير أن نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن أفراد أسرته أو غيرهم الذين يقيمون معه منذ بدء الاجارة ليست نظرية مقررة بنص تشريعى يجب معه تطبيقها بحذاغيرها فى جميع الأحوال التى يبدو أن تلك النيابة تتوافر فيها ، وإنما هى نظرية ابتدعها فقه قانون ايجار الأماكن ليسد بها حاجة ماسة ويواجه بها ضرورة اجتماعية هى ضرورة حماية الأشخاص الذين اضطلع المستأجر باسكانهم معه منذ بدء الاجارة ضد تعسف المؤجر اذا أراد هذا الأخير أن يتخذ من سكانهم مع المستأجر ذريعة لطلب فسخ العقد واخلاء العين من المستأجر ومنهم ، بالادعاء بأنهم مستأجرون من الباطن أو متنازل اليهم عن الايجار دون اذن كتابى صريح منه أو أراد بعد وفاة المستأجر أن يخليهم على زعم انقضاء العقد بوفاة المستأجر وشغلهم العين بعده دون سند ، لمابتدعت نظرية النيابة القانونية المفترضة لحماية كل من المستأجر الأصلى وأولئك المساكنين له عن طريق اعتبار الأخيرين مستأجرين أصليين مثله تماماً لا مستأجرين من الباطن أو متنازل اليهم عن الايجار ، ولا من باب أولى شاغلين العين دون سند ، فلا يجوز اعتبار المستأجر فى هذه الحالة مخالفاً حظر التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار ، ويمتنع بالتالى اخلاؤه أو اخلاؤهم .

هذه هى الضرورة التى اقتضت الفقه استنباط نظرية النيابة القانونية المفترضة فى هذا الصدد ، وتلك هى الفائدة التى من أجلها استنبطت ، فيتعين حصر هذه النظرية فى حدود الضرورة التى ألجأت اليها والغاية التى أنشئت لأجلها ، وعدم مجاوزة هذه الحدود ، والا انقلبت الآية وأصبحت هذه النظرية التى ابتدعت لمصلحة المستأجر ومن يساكنونه وبالا عليهم خلافاً لما قصد بها . لذلك يجب قصر تطبيقها على الحالات التى تكون فيها حماية لهؤلاء الأشخاص من عسف المؤجر ، وبناء على طلبهم جميعاً باعتبارهم ذوى مصلحة مشتركة يبتغون حمايتها ضد المؤجر ، ولا يجوز تطبيق هذه النظرية اضراراً بهم أو بأحدهم رغم

عدم تمسكهم كلهم أو بعضهم بها أو رفضهم كلهم أو بعضهم اياها .  
فلا يسمح مثلا للمؤجر أن يستند الى نظرية النيابة القانونية المفترضة  
لمطالبة الساكنين للمستأجر المحرر باسمه عقد الايجار بالأجرة المسماة  
في العقد بدلا من مطالبة ذلك المستأجر بها طالما بقي هذا المستأجر شاغلا  
العين المؤجرة أو حتى بعد وفاته أو تركه اياها ، مادام هؤلاء الساكنين  
لم يتمسكوا بثبوت حق لهم في اجارة تلك العين عن طريق نيابة ذلك  
المستأجر عنهم نيابة مفترضة (٤٥) ، ولا يجوز للمؤجر اذا كان لأحد  
هؤلاء الساكنين كالزوجة مثلا مسكن آخر خاص بها ، أن يتمسك بهذه  
النيابة المفترضة لاعتبار ذلك المساكن مخالفا حظر احتجاز مسكنين في  
بلد واحد المنصوص عليه في المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفي المادة  
١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا يجوز من باب أولى لأحد هؤلاء  
الساكنين أن يتمسك ضد المستأجر المحرر باسمه العقد بثبوت حق للمساكن  
نفسه في العين المؤجرة من طريق نيابة هذا الأخير عنه .

والظاهر أن محكمة النقض قد أرادت تحاشي مخاطر اطلاق نظرية  
النيابة الضمنية في هذا المجال ولم تطمئن الى امكان التقيد في تطبيقها  
بالقيود التي أسلفناها ، فاتجهت نحو اطراح هذه النظرية أساسا في  
طعنين كان واضحا فيهما أن اطلاقها يؤدي الى نتائج غير عادلة ، فرأت  
تفادي هذه النتائج من طريق اطراح النظرية أصلا ، بدلا من الابقاء

---

(٤٥) قرب من ذلك نقض مدني ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٣٢٠  
سنة ٤٤ ق ولو أنه قد سلك في الوصول الى هذه النتيجة سبيل اطراح  
نظرية النيابة المفترضة ، وكان يستطيع أن يصل الى النتيجة ذاتها بمجرد  
تقييد تلك النظرية بوجوب قصرها على حالة تمسك المستأجر بها هو ومن  
افتترضت نيابته عنه فقط . وانظر كذلك نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ في الطعن  
رقم ٣٠٤ سنة ٤٤ ق وقرب أيضا في هذا المعنى نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١  
في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن رب الاسرة المستأجر للسكن  
لا يعتبر نائبا عن أفراد أسرته المقيمين معه في التعاقد . فاذا انتهى هو عقد  
الايجار فلا يكون لمطلقة حق في البقاء في العين المؤجرة . ونرى أن هذه  
النتيجة كان يمكن الوصول اليها دون حاجة الى اطراح نظرية النيابة  
المفترضة ، باعتبار أن المستأجر كما ناب عن الساكنين له في ابرام العقد ينوب  
عنهم أيضا في أنهائه أو في الحكم عليه بالانهاء .

عليها مراعاة للحاجة التي دعت اليها ، مع تقييدها بالقيود التي تدرك تلك النتائج غير العادلة التي يؤدي اليها اطلاقها .

فقد جاء في حكمها الصادر في ٢٩ مارس ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٤/٣٢٠ ق أن « لعقد الايجار طابع عائلي وجماعي ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له ايواءهم . » وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة في السكن ابان أزمة الاسكان ، وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتھا اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير ارادتهم الا بسبب من الأسباب التي حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر ، الا أن ذلك لا ينفي نسبية أثر عقد الايجار من حيث الأشخاص ، فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين اللذين ياتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنه من التزام ، طالما بقي المستأجر الأصلي على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب اليه أنه تنازل عن حقه في الايجار أو أجره من الباطن خلافا لما يفرضه عليه القانون . ويؤيد هذا النظر الذي لم يرد به نص صريح في القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ أن المشرع في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم في المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ عنى بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، بما يشير الى أن المقيمين مع المستأجر الأصلي لا تترتب في ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلي في السكن . ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد في التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، وانحرافا عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف أثره الى الأصيل ، لأن هؤلاء



ليسوا طبقا للقانون أطرافا في عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت اقامتهم في بداية الايجار أو بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة في العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتعديل والتغيير متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية . لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن عقد ايجار عين النزاع أبرم في ١٦/٩/١٩٦٧ بين الطاعنة وبين ابنتها التي كانت زوجة للطاعن آنئذ ، وأن المؤجرة استصدرت حكما في الدعوى رقم ١٠٩٧٧ لسنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها في سداد الأجرة من أول يناير ١٩٦٧ ولتضمن عقد الايجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ باخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معها في ١٢/٤/١٩٧١ ، فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التي كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأي سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها هو النتيجة التي تتفق والتطبيق الصحيح للقانون « (٤٥ مكرر) » .

---

(٤٥ مكرر) قارن مع ذلك نقض مدنى ٣ مايو ١٩٧٩ المشار اليه فيما بلى في الهامش ٥١ ، وأيضا نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٠٢٤ لسنة ٥٠ ق ، ٦ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٥٦ لسنة ٥١ ق ، ١٩ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٢٩٦ لسنة ٥١ ق ، ٢٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٥١ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٤٧ لسنة ٥٢ ق . وقد جاء فيها أن المستأجر للسكن هو الطرف الاصيل في عقد الايجار دون المساكين له منذ بدء العلاقة — عدم اعتباره نائبا عنهم ( المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ = ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ) حقهم في الانتفاع بالعين رغم ترك المستأجر لها أو وفاته طالما لم تنقطع اقامتهم بها — علة ذلك . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٤٩١ لسنة ٥١ ق ، و ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٠٩٨ لسنة ٥٧ ق ، و ١٦ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٠١ لسنة ٥٢ ق ، و ٢٥ مايو ١٩٨٩ في الطعن =



ولنا أن نتساءل اذا أخذنا بما تذهب اليه محكمة النقض من اطراح

= رقم ١٨٦٧ سنة ٥١ ق ، و ٣٠ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٦٣٩ سنة ٥٢ ق .

وايضا ٢٦ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٣٨ سنة ٥٧ ق وقد جاء فيه ان رب الاسرة المستأجر للسكن — اعتباره دون افراد أسرته المقيمين معه منذ بداية الايجار أو بعده الطرف الاصيل في عقد الايجار — عدم اعتباره نائبا عنهم ، لا محل لعمال النيابة الضمنية أو الاشتراط لمصلحة الغير — وجود زوجة المستأجر معه لا يجعل منها مستأجرا .

ورببت المحكمة على ذلك ان اختصاص زوجة المستأجر معه في دعوى الاخلاء المرفوعة ضده غير جائز ( نقض مدنى ٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩١١ سنة ٥١ ق ) .

وايضا ١٣ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٦٣ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥١ ق . وقد جاء فيهما : عقد ايجار المسكن — نسبي الأثر بين عاقيه — المقيمون مع المستأجر من افراد أسرته — عدم اعتبارهم مستأجرين اصليين ولو كانت مساكنهم معاصرة لاستئجار المسكن — لا محل لعمال أحكام النيابة المفترضة . وانظر ايضا في هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٢٢٥ سنة ٤٧ ق ( مشار اليه في البكرى ص ٤٩٤ ) وقد جاء فيه ان المشرع تد دل بذلك على أن الاصل في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنها هو افراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق في الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم تخليه عنه الى الغير كليا أو جزئيا ، ٢٦ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٩٦٣ ، ٢١ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٥٦٨ — ١٨٠ ، ٢٨ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٤٠ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٢٢٢ — ٤٠ ، أول فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٤٥٦ سنة ٤٥ ق و ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٤٠ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٩٧١ — ١٧٥ ، ٢٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق ، ٥ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٤٤١ سنة ٥١ ق وقد أكد ان المستأجر الاصلى يكون وحده دون غيره من المقيمين معه الطرف الوحيد في التعاقد مع المؤجر .

وايضا نقض مدنى ٢٩ فبراير ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٣١٤ سنة ٥٣ ق ، ٣١ اكتوبر ١٩٨٣ في الطعن رقم ١٥٠٦ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٦ سنة ٤٩ ق .

وتطبيقا لذلك ايضا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣ فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٩٥ سنة ٥١ ق بأن اقامة الزوج مع زوجته في مسكن والدتها منذ بدء الايجار لا تكسبه حقا في البقاء بالعين المؤجرة رغم ارادة والدتها المستأجرة الاصلية ، اذ ان زوجته ابنة المستأجرة الاصلية لا تعتبر هى ذاتها مستأجرة أصلية .

فكرة نيابة المستأجر نيابة ضمنية عن يساكنونه من أفراد أسرته ، بماذا يمكن أن يبرر منع المؤجر من طلب طرد هؤلاء المساكنين ومن اعتبار المستأجر مخالفا حظر النزول عن الايجار أو تأجير العين من الباطن أو تركها للغير ومستوجبا الحكم بالاخلاء ؟ هنا تظهر الحاجة الماسة الى نظرية النيابة الضمنية . أما ما قضى به الحكم من رفض الزام الزوج المساكن لزوجته المستأجرة الأصلية بالأجرة ، فكان يمكن الوصول ائيه دون نبذ فكرة النيابة الضمنية كلية ، وذلك من طريق تقييدها بوجوب اقرار طرفي النيابة المفترضة اياها ، مما مؤداه عدم جواز تمسك المؤجر بها ضدهما أو ضد أحدهما وعدم جواز تمسك أحدهما بها ضد طرفها الآخر طالما أن هذا الأخير لم يتمسك بها .

ولا يغنى عن ذلك قول الحكم « انما تمتع هؤلاء المساكنين بالاقامة في العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر . وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية ... » ، لأن هذا القول لا يكفي لتأسيس حق للمساكنين قبل المؤجر ، ولا لتبرير غل يد هذا الأخير عن طلب طردهم وعن التمسك بمخالفة المستأجر حظر النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن أو الترك للغير . كما لا يغنى عنه قول محكمة النقض في حكم آخر بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٥٢ سنة ٥٠ ق ( أنظر هامش ٥١ مكرر ) « أن حق المساكنين للمستأجر في البقاء في العين المؤجرة طوال مدة العقد ومدة امتداده امتدادا قانونيا مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه في استمرار واطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ... » لأن هذا القول لا يعدو تكريس فكرة النيابة الضمنية على اعتبار أن الم عرف جرى بها ( أنظر نقض مدني ١٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٥٢ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق ، نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق ) .

وكذلك ما ذهبت اليه محكمة النقض في حكمها الصادر في ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٤٦ ق حيث رفضت الأخذ بنظرية النيابة الضمنية سالفه الذكر لتقضي بعدم أحقية زوجة المستأجر التي طلقت منه في البقاء في العين المؤجرة اليه باسمه بانية قضاءها على أن زوجة المستأجر لا تعتبر مستأجرة أصلية مثله من طريق نيابته الضمنية عنها في إبرام عقد الايجار (٤٦)، وكان في وسعها أن تصل الى هذه النتيجة ذاتها دون انكار نظرية النيابة الضمنية ، اذ كان يكفيها في ذلك أن تقرر أن هذه النظرية لا يضار بها المستأجر الذي أبرم العقد ، فلا يجوز لمطلقاته أن تتمسك بها ضده ، وان كان يجوز لها أن تتمسك بها معه ضد المؤجر أثناء قيام زوجيتها بالمستأجر .

#### ١٧١ — الرعاية الخاصة التي قررها لهؤلاء الأشخاص نص المادة

٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ — كان من المقرر في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر أن يكون من يطلب الانتفاع بهذا الامتداد من المساكنين للمستأجر الذين تكون مساكنتهم له معاصرة للعقد ولم تنقطع منذ ابتدائها الى حين وفاته ( نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق ) . وقد نصت المادة ٢١ فقرة أولى من القانون ٥٢/١٩٦٩ على أنه « مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه وأولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء

---

(٤٦) مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٨ . وفي هذا المعنى ايضا نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق ، وقد جاء في هذا الحكم أن الترك الذي يجيز للمقيمين مع المستأجر البقاء في العين المؤجرة والامتداد القانوني لعقد الايجار في مفهوم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، شرطه استمرار عقد ايجار التارك مع المؤجر قائما ، فاذا انتهى المستأجر العقد سقط حق المقيمين معه ، ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ٢١١٢ لسنة ٥٢ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٦ لسنة ٤٧ ق ، ١٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٠١٥ سنة ٤٦ ق .

من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم » .  
ونصت على مثل ذلك المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع بعض تعديلات سيجىء ذكرها .

وواضح من نصوص القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أسبغ هذه الحماية الاستثنائية على المساكن لمستأجر مكان الأغراض السكنى فقط ، فلا تمتد هذه الحماية لمن يشغلون مع المستأجر أماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى . وقد قضت محكمة النقض في هذا الخصوص بأنه لا يجوز تطبيق حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المساكن للمستأجر على حالة وفاة مستأجر العيادة الطبية (٦مكرر) .

ويبين من تصدير نصوص المادتين ٢١ ، ٢٩ سالفتي الذكر بعبارة « مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من القانون ١٩٦٩/٥٢ — ( أو

---

(٦مكرر) نقض مدني ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ١٦٢ — ٣٧٠ .

على أنه يلاحظ ما استحدثه القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من تعديل جوهري في هذا الصدد حيث نص في المادة ٥ منه على استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية بعد وفاة المستأجر أو تركه العين لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال . ويلاحظ أن المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد استحدثت في فقرتها الثانية مد حكم الفقرة الأولى الذي كان يقابل نص المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إلى الأعيان المؤجرة لزاوله نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، وقد كان نص المادة ٢١ المشار إليها خلوا من ذلك ، فقضت محكمة النقض بأنه متى كان التشريع الاستثنائي خلوا من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع في شأنها إلى القواعد العامة في القانون المدني ولو كان العقد ممتدا بقوة القانون ، وبناء على ذلك رفضت انادة شركاء مستأجر العيادة الطبية من حكم المادة ٢١ بعد موته لأن هذه المادة قصرت حكمها على حالة الأماكن المؤجرة للسكن فيطبق على غير هذه الأماكن حكم القانون المدني وهو لا يخول الشريك حقا في العين المؤجرة بعد وفاة شريكه ( نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٤٩ ق ) .



المادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ : ( أولا ) ان المقصود بالاقامة مع المستأجر في مسكنه قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة انما هو الإقامة المستقرة (٤٧) في هذا المسكن التي يتمتع معها أن يكون للشخص محل إقامة آخر في البلد ذاته ، فلا يسرى ذلك على الإقامة العابرة أو الايواء أو الضيافة مهما استطلت ، لأن مثل هذه الإقامة الأخيرة لا يتصور أن تكسب حقا طالما أنها تقوم بطبيعتها على أساس المجاملة الوقتية لا على أساس علاقة قانونية (٧٧مكرر) • ويبين من ذلك ( ثانيا ) أنه يشترط

(٤٧) نقض مدني ٢١ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٥٧٨ — ١٠٩ ، نقض مدني ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٦ لسنة ٥١ ق وقد جاء به : « النص في المادتين ١/٨ ، ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — يدل على أن المشرع عمد الى تقرير قاعدة عامة بأن استمرار عقد الايجار لمصلحة الاقارب المقيمين مع المستأجر وقت الوفاة أو الترك مشروط بالألا يكون من امتد اليه العقد محتجزا أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى ، ذلك ان المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على عقاب من يخالف هذا الحظر وعلى انهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون لبطلانه ، وهذا البطلان متعلق بالنظام العام » ، نقض مدني ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٩٠ لسنة ٥٣ ق وقد جاء فيه أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يشترط في الإقامة التي ترتب لاقارب المستأجر — نسبيا أو مصاهرة — حتى الدرجة الثالثة حقا في استمرار عقد الايجار لصالحهم في حالة ترك المستأجر الأصلي للعين أو وفاته اعمالا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يحكم النزاع الماثل ان تكون إقامة مستقرة ، مما يخرج معها الإقامة العرضية والعابرة والوقوتة مهما استطلت وايا كانت مدتها ودوافعها . والفصل في استقرار الإقامة من عدمه يدخل في نطاق سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله ، ولها أصل ثابت في الاوراق ، وأيضا ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٢٩ لسنة ٥٢ ق .

ويدخل تقدير القصد من الإقامة في سلطة محكمة الموضوع ( نقض مدني ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٦ لسنة ٤٩ ق ، ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ لسنة ٤٩ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٧ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٥٨ لسنة ٥١ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ لسنة ٥٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٨ لسنة ٥١ ق ) .

(٧٧مكرر) نقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ لسنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقد جاء فيه قوله « اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام علاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند =

في أقارب المستأجر المذكورين في النصين المشار اليهما إذا أرادوا الافادة منهما ، ألا يكونوا محتجزين مسكنا آخر في نفس البلد الموجود بها العين التي ثبتت اقامتهم فيها مع مستأجر تلك العين حين وفاته ، لأن ذلك يمنعهم من الافادة من ذلك الحكم . فاذا تمسك مؤجر العين التي كانت مؤجرة الى المستأجر الذي توفي ، بأن للقريب المطالب بالاستمرار في اجارة هذه العين ، مسكنا آخر يحتجزه في نفس البلد دون مقتضى ، تعين عليه هو أن يثبت احتجاز ذلك المسكن الآخر ، والا كان دفعه عاريا عن الدليل ومتعينا الالتفات عنه . أما اذا تمكن من اثبات دفعه ، تعين على القريب طالب الاستمرار في اجارة العين التي توفي مستأجرها أن يثبت أن احتجازه العين الأخرى له مقتضى يبرره (٤٨) ، ويعتبر مقتضيا يبرر احتجاز المسكن الآخر في تطبيق حظر احتجاز أكثر من مسكن قيام المالك بتأجير أكثر من وحدة في البلد الواحد استعمالا للحق المخول له بمقتضى المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء أجزاها خالية أو مفروشة (٤٨ مكرر) . ويجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تتعرض في

= من أن اقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فانها لا تنقلب مهما طال أمدھا الى مساكنة تعطيه الحق في الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعد موت مستأجرها دون اولاد هذا الأخير . وكان هذا الذي أقام الحكم عليه قضاءه يتفق وصحيح القانون ، ذلك أنه وقد ثبت بمدونات الحكم أن اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الاصلی لها ، وان مالك العقار قد أذن بهذه الإقامة ، وذلك على سبيل التسامح الذي لا يكسب الضيف حقا مهما طال الأمد ، فانه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هذا النحو أن يدعى لنفسه حقسا عليها في مواجهة اولاد المستأجر ، مفترضا قيام علاقة ايجارية ، ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير سديد ، وفي هذا المعنى ايضا ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٥ لسنة ٥٤ ق ٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق ٢٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق .

(٤٨) نقض مدني ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق ، ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٠ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق ، ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥١ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٥ سنة ٥١ ق وحكم آخر في التاريخ ذاته في الطعن رقم ٣١٥ سنة ٥١ ق وثالث في الطعن رقم ١٧٨٠ سنة ٥٢ ق .

(٤٨ مكرر) نقض مدني ٢٠ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٨٠ سنة

دعوى استمرار العقد وفقا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لبحث احتجاز المدعى مسكنا آخرًا دون مقتض أو عدمه ، ولا يُعد تعرضها لهذا البحث استحداثا لسبب جديد للاخلاء (٤٨ مكرر ثانيا) . ويجب أن يكون عقد ايجار المستأجر المتوفى أو التارك مازال قائما وقت حصول الترك أو الوفاة (٤٨ مكرر ثالث) . وعلى العموم فإن قضاء المحكمة باجابة طلب من يتمسك بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويطلب بتحرير عقد باسمه دون أن تتحقق من شروط اجابة مثل هذا الطلب يعد قصورا مبطلا للحكم (٤٨ مكرر رابع) .

ويشترط أن يثبت المتمسك بحكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ اقامته في العين المؤجرة اقامة مستقرة استمرت حتى وفاة المستأجر أو تركه العين (٤٩) ، فإن لم يثبت ذلك أو أثبت اقامة لم تستمر حتى الوفاة أو الترك كانت دعواه على غير أساس ، وحينئذ يحق للمؤجر أن يطلب الاخلاء ، ولا يحول دون ذلك أن يكون المؤجر حرر عقدا جديدا للمشاركة في السكن ، أو يكون قد قبل الأجرة منه ، اذ يعتبر ذلك غلطا وقع فيه المؤجر يجيز له طلب ابطال العقد الجديد الذي حرره ، واخلاء العين ما لم يثبت

---

٠ (٤٨ مكرر ثان) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق .  
٠ (٤٨ مكرر ثالث) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢١١٢ سنة ٥٠ ق ، ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق .  
٠ (٤٨ مكرر رابع) نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق .

(٤٩) ويعتبر ثبوت اقامة المتمسك بالمادة ٢١ المذكورة من مسائل الواقع التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها دون معقب عليه من محكمة النقض متى أقام تقديره على أسباب سائغة تؤدى إلى النتيجة التى انتهى إليها ( نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠٧ سنة ٤٧ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق ) ، ولا يلزم أن يكون قد أقام فى العين مع المستأجر الاصلى ، بل يجوز أن يكون هذا الاخير لم يقم بتلك العين اصلا ، بل اكتفى بتسليمها من المؤجر وتركها الى قريبه الذى أقام فيها ( نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٩ ) .

انتهاء الغلط (٩٤مكرر) • وجدير بالتنويه أنه متى ثبتت للقريب الذي من الدرجة المنصوص عليها ، اقامة مستقرة مع المستأجر فان انقطاع هذه الإقامة لسبب عارض لا يكون مانعا من امتداد العقد طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هذه الإقامة بإرادته ، ومن ثم فان اقامته في الخارج على سبيل الاعارة أو الدراسة أو العمل لا تحول دون استفادته من الرخصة التي تقررها له المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (٩٤مكرر ثان) ولا يشترط في افادة الزوجة من هذا النص ثبوت الزواج بوثيقة رسمية (٩٤مكرر ثالث) ولكن يشترط ثبوت استمرار زوجيتها حتى وفاة زوجها المستأجر أو تركه العين المؤجرة (٩٤مكرر رابع) •

وتنتفي اقامة الزوجة مع زوجها اذا طلقت منه قبل وفاته أو قبل تركه العين المؤجرة ، ولو كان طلاقها رجعيا طالما أن زوجها لم يراجعها

(٩٤مكرر) في هذا المعنى انور طلبية في المحاماة س ٥٩ المعدادان الخامس والسادس ص ٩٠ .

ولا يعتبر قطعا للإقامة المستمرة الاتقطاع لسبب عارض كالاغارة للخارج (نقض مدني ٧ مارس ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٧٦٧ — ١٤٣ ، نقض مدني ٣٠ مايو ١٩٨١ في الطعن رقم ١١٩٦ سنة ٤٧ ق ، نقض مدني ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧١ سنة ٥١ ق ولو حدثت الوفاة أو الترك خلاله ) (نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ) .

(٩٤مكرر ثان) نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٥ سنة ٥٤ ق ، نقض مدني ٧ مارس ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٧٦٧ — ١٤٣ ، نقض مدني ١٩ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٣٥ سنة ٤٨ ق .

(٩٤مكرر ثالث) نقض مدني ١٩ مايو ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٥٣٥ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ١٦٣ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٦٧ ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٧٣ سنة ٤٩ ق ، ١٠ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٥٣٦ سنة ٥١ ق .

(٩٤مكرر رابع) نقض مدني ٨ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٤٩٣ سنة ٥٢ ق ، ١١ يناير سنة ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨٨٧ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩٨٨ سنة ٥٠ ق .



قبل وفاته أو تركه العين (٥٠) .

هذا بالنسبة الى المساكين المستأجر منذ بدء الاجارة والى من ساكنوه بعد ذلك اذا كان يمكن اعتبار المستأجر أنه قد اشترط وقت التعاقد حقا لهم في مساكنته مستقبلا كالزوجة والأولاد (٥٠ مكرر) . أما من عدا هؤلاء وأولئك ، فانهم لا يعتبرون مستأجرين معه ولا تستمر اجارته العين لصالحهم بعد وفاته . وكان الأصل أن يصبح بقاؤهم في العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر شغلا لتلك العين دون سند وأن يجوز للمؤجر طلب طردهم وأخلاء العين منهم . غير أن المشرع رأى أن هؤلاء الأشخاص الذين ساكنوا المستأجر بعد بدء الاجارة دون أن يمكن اعتبارهم مشترطا لصالحهم في عقد الاجارة ، جديرون بحمايتهم من التشريد لمجرد وفاة المستأجر الذي كانوا يساكنونه ، فشملمهم برعايته على النحو الذى نص عليه في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى تقدم ايراده ومن بعده في المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

ويلاحظ على نص المادتين ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ و ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أولا أن عمومته يشمل في ظاهره أقارب المستأجر المقيمين معه من قبل الوفاة أو الترك وحتى حدوثهما ، دون تفرقة بين من

---

(٥٠) في هذا المعنى انور طلبية في المرجع المشار اليه في الهامش ٤٩ مكرر .

(٥٠ مكرر) اما اذا انتفى مثل هذا الاعتبار بأن كان العقد يحظر صراحة على المستأجر أن يسكن معه احدا غيره أو غيره وزوجه أو غيره وأولاده أو كان العقد يقصر الانتفاع بالعين المؤجرة عليه أو عليه وزوجه فقط ، فان هذا الحظر صريحا كان أو ضمنيا يجعل اقامة الغير مع المستأجر واردة على خلاف العقد ولا يمكن أن ترتب له ولو كانت اقامة مستقرة ومهما طال أمدها حقا يحتج به على المؤجر ، لانها اقامة واردة على خلاف العقد ، ولان قضاء النقض قد جرى على أن لعقد الايجار نسبيته من حيث الأشخاص ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنه من التزام ( راجع ما تقدم في نبذة ١٧٠ ) .

كانوا يقيمون معه من وقت بدء الاجارة الذين يعتبرون مستأجرين أصليين مثله من طريق نيابته عنهم نيابة ضمنية في ابرام العقد ، وبين من أقاموا معه بعد بدء الاجارة دون أن يمكن اعتبارهم مشترطا لصالحتهم في عقد الاجارة (٥٠ مكرر ثان) ، في حين أن الفريق الأول ليس في حاجة الى الحكم الذي جاء به هذا النص الجديد لأنهم ماداموا معتبرين مستأجرين أصليين مع المستأجر عن طريق نيابته المقترضة عنهم أو عن طريق اختراض اشتراطه لصالحتهم ، فيكون لهم مثل حقوقه وتبقى لهم حقوقهم هذه ولو مات أو ترك العين المؤجرة (٥١) ، وذلك ما لم يكونوا أسقطوها بترك العين المؤجرة واستقلالهم بسكن آخر . وذلك دون حاجة بهم الى الاستناد الى نص المادتين سالفتي الذكر ولا محل لتقييدهم بما ورد فيهما من قيود (٥١ مكرر) .

(٥٠ مكرر ثان) انظر في ذلك نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق ، ٢٤ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ١٥٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيهما أن المستأجر للسكن هو الطرف الاصل في عقد الايجار دون المساكين له منذ بدء الايجار ، ولا يعتبر هو نائبا عنهم في عقد الايجار وانما يعتبر حقهم في الانتفاع بالعين المؤجرة عند وفاة المستأجر أو تركه العين مستمدا من المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقامتهم بها .

ويلاحظ أن هذا القول الاخير لا يصدق على غير الاقارب الذين ساكنوا المستأجر في العين المؤجرة منذ بدء الاجارة ، وان قضاء النقض قد اطرده رغم ذلك على أن العقد يمتد اليهم بعد وفاة المستأجر . وبما أنهم لا يستمدون حقهم في ذلك من نص المادتين المذكورتين فلا مناص من التسليم بأنهم يستمدون من عقد الايجار ومن نيابة المستأجر عنهم فيه نيابة مقترضة . ( انظر قضاء النقض المشار اليه في الهامشين التاليين ) .

(٥١) نقض مدني ٣ مايو ١٩٧٩ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه أن المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول المساكين البقاء في العين المؤجرة بعد ترك المستأجر الاصل لها أو وفاته ولو لم يكن ممن ورد ذكرهم في المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( التي تقابلها المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) ( مجموعة احكام النقض س ٣٠ ج ٢ ص ٢٥٣ رقم ٧/٢٣٢ ، وفي هذا المعنى شمال القاهرة الدائرة ١٠ مدني بتاريخ ١٦ يونيه ١٩٧٩ في القضية رقم ١٢٣٠ سنة ١٩٧٦ مدني كلي شمال القاهرة المرفوعة من سوزان صباغ ضد مصطفى كامل بحر . وقرب أيضا نقض مدني ١٨ مايو ١٩٧٧ في الطعن رقم ٦٩٩ سنة ٤٢ ق المشار اليه في البكري في ص ٤١٩ ، ٤٢٠ .

(٥١ مكرر) انظر في هذا المعنى نقض مدني ٢٤ يناير ١٩٨١ ٩ الطعن =

أما الفريق الثانى ، فلأنهم لا يعتبرون مستأجرين أصليين مع المستأجر ، فهم وحدهم الذين يحتاجون الى الحماية التى قررتها المادة ١/٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فيقتصر اذن حكم المادتين المذكورتين على من أقاموا مع المستأجر فى وقت لاحق على ابرامه الاجارة وسابق على وفاته أو تركه العين المؤجرة وظلوا مقيمين معه حتى حدوث الوفاة أو الترك اقامة مستقرة (٥١ مكرر ثان)

= رقم ١٥٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه : « انه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان المساكنة التى تنشئ للمنتفعين بالعين — من غير الاقارب المشار اليهم بالمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — حقا بالبقاء فيها رغم ترك المستأجر لها أو وفاته ، تستلزم حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع بحيث اذا ما توافرت للمساكن ، فانها ترتب له حق البقاء فى العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون استلزام استمرار اقامة المستأجر الاصلى فيها ، وانه وان كان المستأجر الاصلى لا يد نائبا عن المساكن المقيمين معه فى استئجار العين ، الا أن ذلك لا يحول دون استمرار عقد الايجار لمصلحتهم عند وفاته أو تركه العين ، ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عد فى المادة ٢١ سالفه الذكر فئات اقارب مستأجر عين للسكنى ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنهم له كى يمتد عقد الايجار لمصلحتهم بعد وفاته أو تركه العين ، ذلك لان النص عليهم فى التشريع سالف البيان أو فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى حق من عداهم فى التمسك بالمساكنة وما رتبته القانون عليها من استمرارهم فيها فى الحالتين سالفتى الذكر لان حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه فى استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة . »

وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ — ٥٦٨ — ١١٠ وقد جاء فيه أن : « المساكنة التى تنشئ حقا للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المشار اليهم فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ باقامتهم بالعين مع المستأجر منذ بدء الايجار الا أن كل اقامة بالعين منذ بدء الايجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية . . . » ، وايضا نقض مدنى أول مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٦٧١ — ١٣٢ حيث قررت المحكمة أنه جرى قضاؤها على احقية المشاركين للمستأجر فى سكن العين منذ بدء الاجارة فى الاستمرار بالانتفاع بها دون أن يحق للمستأجر أو للمؤجر اجبارهم على اخلائها .

(٥١ مكرر ثان) وتعتبر الاقامة مستقرة ولو ترك المساكن العين المؤجرة للمستأجر الاصلى مؤقتا للاقامة العارضة طرف أحد اقاربه . =



بحيث لا يكون لهم محل اقامة آخر في البلد ذاته (٥٢) ، ولا يسرى بأى حال على الأشخاص الذين لم يكونوا مقيمين معه من قبل الوفاة أو الترك وانما أقاموا في العين المؤجرة عقب حدوث الوفاة أو الترك ، ولو كانوا من أقاربه الأقربين ولو بدأت اقامتهم في العين المؤجرة في يوم الوفاة أو الترك ذاته (٥٣) . ويدخل تقدير اقامة أشخاص آخرين مع المستأجر

= وفي هذا المعنى نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٩٢٥ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه : « ان الممول عليه في امتداد العقد لمساكنى المستأجرة طبقا للمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو سبق اقامتهم معها في العين المؤجرة قبل الوفاة التى تمت في فترة تأجيرها لعين النزاع مفروشة بعلم الشركة المؤجرة بها يستلزم اقامتها في مكان آخر ومن ثم فان استدلال الحكم بهذا الاعلان لنفى اقامة الطاعنة بعين النزاع يكون فاسدا .

(٥٢) وهؤلاء لا يستمدون حقهم في البقاء في العين المؤجرة من عقد الايجار الذى أبرمه المستأجر اذ الفرض انه لم يكن نائباً عنهم في ابرامه ولا مشروطاً لصالحهم ، فلا يعتبرون مستأجرين أصليين مثله ، وانما يستمدون حقهم هذا من نص القانون ( المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ او المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) . وهذا ما قرره في شأنهم حكم محكمة النقض الصادر في ١٧ مارس ١٩٧٩ حيث قال « اذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ التى تقضى بأنه « لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم » بأن المستأجر يعتبر « كفيلاً » عن أفراد أسرته في تحرير عقد الايجار وانهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين ، وان لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم ، دون ان يجاوز ذلك الى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة في القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية ، بما فيها الايجار ، باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر ، مما مؤداه أن نص المادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به ، وهو استلزام اقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك ، وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الاصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم ، مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الايجار الاصلى ( مجموعه أحكام النقض ٢٠ — ٨٢٣ — ١٥١ ) .

(٥٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ =



في العين المؤجرة قبل وفاته أو تركه إياها في سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٥٣ مكرر) .

ويلاحظ ثانيا على هذا النص أنه لم يفرق بين حصول الوفاة أو الترك في أثناء مدة العقد الاتفاقية وحصولها بعد انتهاء تلك المدة وفي أثناء انتفاع المستأجر بالامتداد القانوني ، فهل قصد المشرع بذلك أن يوحد في الحكم بين الحالتين خلافا لما جرى عليه القضاء قبل ذلك أم أن الحكم الذي وضعه في المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يقتصر على حالة الوفاة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية وحصول الامتداد القانوني ؟

أن ظاهر هذا النص لو فهم على أنه يضع حكما واحدا لا يفرق بين الحالتين المشار إليهما يفيد التضييق على الورثة من حيث أن القواعد العامة تخولهم حقوق مورثهم دون قيد أو شرط في حين أن هذا النص يشترط في انتقال حقوق المستأجر إلى ورثته أن يكونوا مقيمين معه وقت الوفاة أو الترك ، مع أن الثابت من مناقشة مجلس الأمة أن هذا النص أريد به التوسعة لا التضييق (٥٤) . ولذلك يقتضي استلزام روح

---

= في الاستئناف رقم ٣٥٨٤ سنة ٨٩ ق ، وأيضا بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢١٩٩ سنة ٩٠ ق ، نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٤٩ ق .

(٥٣ مكرر) ويدخل تقدير القصد من الإقامة في سلطة محكمة الموضوع ( نقض مدني ١١ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٣٩ سنة ٥٣ ق ، ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥٧ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٥٨ سنة ٥١ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ سنة ٥٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٨ سنة ٥١ ق ) .

(٥٤) جاء في مناقشات مجلس الأمة لهذا القانون بجلسته ١٤ يولييه ١٩٦٩ قول وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشؤون مجلس الأمة : « ان هناك توسعة غير عادية قضت على كثير من المشاكل التي كانت تثار : =

النص تفسيره بما يوسع على خلفاء المستأجر لا بما يضيق عليهم ، وبالتالي بترك حقوق ورثة المستأجر الذي توفي في أثناء مدة العقد الاتفاقية على حالها وفقا للقواعد العامة ، أى أن حقوقه تنتقل اليهم في هذه الحالة دون قيد أو شرط ولا تنتقل الى غيرهم ولو كانوا ممن نصت عليهم المادة ٢١ سالفه الذكر . أما بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية ، فيكون حق المستأجر مستمدا من القانون لا من العقد ، وهو حق لصيق بشخص المستأجر كما نقدم ، الأصل فيه أن ينقضى بوفاته ، فإذا أجاز قانون ايجار الأماكن انتقال حق المستأجر هذا الى الأشخاص الذين كانوا يقيمون معه بشروط ، فإن هذا هو الذي يعتبر توسعة على المستأجر وخلفائه . أما تقييد انتقال الحق المستمد من العقد بهذه الشروط فهو بعيد عن أن يكون من قبيل التوسعة بل هو ينطوي على حد وتضييق . وعلى ذلك تكون أحكام المادة ٢١/١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ سالفه الذكر مقصورة على حالة الوفاة أو الترك بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفي أثناء الامتداد القانوني . وهي فيما يتعلق بهذه الحالة لا تعرض لحالة المساكنين للمستأجرين من وقت قيام العلاقة الايجارية الذين تقدم أن كلا منهم يعتبر مستأجر أصيلا ، له حق الانتفاع بالامتداد القانوني سواء في حياة من أبرم العقد باسمه أو بعد موته دون قيد أو شرط (٥٥) ، وإنما تعرض المادة المذكورة فقط لغير هؤلاء من أقارب

= (١) وهي أن الورثة : وهم الزوجة والوالدان والاولاد الذين كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ، يحق لهم الاستمرار في المسكن عندما لا يكون لهم مسكن آخر .

(ب) والذي استحدثه النص أيضا أنه امتد فشمل الاقارب حتى الدرجة الثالثة .

(٥٥) وقد غاب ذلك عن حكم استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) الصادر بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ في الاستئناف رقم ٤٧٥ لسنة ٨٧ ق حيث رفض اعتبار ابن العم الذي ثبت أنه كان يقيم مع المستأجر الأصلي في العين المؤجرة منذ بدء العلاقة الايجارية ذا حق في الاستمرار بالانتفاع بتلك العين =

المستأجر (٥٦) ، ولا يشترط فيهم أن يكونوا مقيمين مع المستأجر منذ بدء الإجارة وإنما يشترط فيهم أن تكون لهم معه إقامة مستقرة بالعين المؤجرة وأن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك (٥٦ مكرر) • وتفرق في انتقال حقوق المستأجر اليهم بعد موته أو تركه العين (٥٧) بين فريقين : ( الأول ) زوجه (٥٧ مكرر) وأولاده ووالداه الذين لم تثبت لهم صفة

بعد ترك ذلك المستأجر الأصلي إياها بمقولة أن ابن العم قريب يجاوز الدرجة الثالثة فلا يفيد من حكم المادة ٢١ ، واعتبر إقامته من قبيل النزول عن الإجارة من جانب المستأجر الأصلي دون إذن كتابي من المالك وقضى بناء على ذلك بإخلائه ، في حين أن ثبوت إقامته منذ بدء الإجارة يحول دون اعتباره متنازلاً إليه عن الإيجار ، وفقاً لقضاء النقض المشار إليه آنفاً في الهامش ٥١ .

(٥٦) ويسرى حكمها على هؤلاء أيضاً إذا قطعوا إقامتهم مع المستأجر الأصلي وتركوا العين تركاً نهائياً ، ثم عادوا إليها بعد ذلك ، أذ يكونون مقدوا صفتهم كمستأجرين أصليين ( قرب في هذا المعنى نقض مدنى أول أبريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق المشار إليه آنفاً في الهامش ٤٣ وعادوا إلى الإقامة كمساكنين تسرى عليهم أحكام المادة ٢١ ، فإذا كانوا من الفريق الثانى اشترط في ذلك أن تكون إقامتهم معه قد استطلت سنة قبل موته أو تركه العين ، وإذا لم يكونوا من أى من الفريقين المذكورين كانت إقامتهم على سبيل الاستضافة تنتهى بموت المستأجر أو تركه العين فلا يكون لهم الحق في البقاء فيها من بعده .

(٥٦ مكرر) نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٩١٦ سنة ٥٨ ق ، ٢٠ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، ٢١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٠ ق .

(٥٧) وبدهى أنه يشترط في كل من يدعى أنه يدخل في أحد هذين الفريقين أن يثبت قرابته للمستأجر الأصلي ودرجتها بالطرق القانونية ( استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٦٥٩ سنة ٩٠ ق ) .

(٥٧ مكرر) وليس يلزم في ذلك ثبوت الزوجية بورقة رسمية كما هو الشأن في دعاوى الزوجية التى تسرى عليها المادة ٩٩ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية ( نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٧٣ سنة ٤٩ ق ، أنظر مؤلفنا في أصول الإثبات ط ٤ ج ٢ سنة ١٩٨٦ ص ١٩ ) . وقد قضت محكمة النقض بأن إقامة الزوجة مع زوجها بالشفقة استتجاره لا تجعلها مستأجرة لها ولا تخولها حقاً في الإقامة بها دون إرادته . نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٣٧٥ سنة ٥٨ ق ١ . =

المستأجر - وهؤلاء تنتقل اليهم حقوق المستأجر بشرط أن يكونوا مقيمين معه اقامة مستقرة وقت موته أو تركه العين دون حاجة الى أن تكون اقامتهم معه قد استطالت، مدة معينة (٥٨) ، ( الثاني ) سائر أقاربه حتى

= وبأن انتهاء الحكم المطعون فيه الى تمكين الزوجة - المطعون ضدها - من شقة النزاع اعمالا لاحكام المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ رغم أنه لا محل لاعمالها الا في حالة وفاة المستأجر الاصلى أو تركه المسكن ودون أن يدحض ما تمسك به الطاعنان من كون الطاعن الثانى هو المستأجر لشقة النزاع منذ تاريخ سابق على عقد الزواج وبعد تقايل الطاعن الاول من عقد الايجار يجعله مشوبا بالخطأ والفساد فى الاستدلال ( نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٧٥ سنة ٥٨ ق ) .

وبأن اقامة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين استمرار العلاقة الزوجية . فاقامة الحكم قضاءه بالاخلاء على ثبوت عدم اقامة الطاعنة مع زوجها بالعين المؤجرة محل النزاع منذ عقد قرانه وسفره للخارج حتى طلاقه لها بعد السفر تجعل هذا القضاء صحيحا ( نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩٢٠ سنة ٥٣ ق ) .

وبأن طلاق مستأجر العين لزوجته وزواجه باخرى واقامته معها بشقة اخرى لا يخول مطلقة حق البقاء فى العين . ولا يغير من ذلك اصداره عقد ايجار لها عن العين ( نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٦٧ سنة ٥١ ق ) .

وبأن استخلاص الحكم المطعون فيه - من العبارة الواردة بعقد ايجار عين النزاع ان الغرض من تأجيرها استعمالها سكنا خاصا للطاعن وزوجته - اعتباره الاخيرة شريكة فى الايجار وصاحبة حق اصى فى الانتفاع يخولها الاستقلال بها حال تخلى الطاعن عن عقد ايجارها استخلاص مشوب بالخطأ والفساد فى الاستدلال ( نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٦١ سنة ٥٢ ق ) .

وبأنه متى أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم احقية الطاعنة فى التمسك باستمرار عقد ايجار العين لصالحها لطلاقها من المطعون ضده الثانى قبل انتهاء العقد فان تحديدها بعدم ثبوت انتهاء مدة اقامته يكون غير منتج متى كان الحكم أقام قضاءه على دعامة اخرى اساسية كافية لحمل قضائه ( نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٧٠٨ سنة ٥٣ ق ) .

(٥٨) وتعتبر ارملة المستأجر متى كانت فى الاصل مقيمة مع زوجها وقت بدء الاجارة أو كانت قد تزوجها بعد بدء الاجارة مستأجرة اصلية سواء فى أثناء حياته أو بعد وفاته وكذلك اولاده المقيمون معه طالما لم تنقطع اقامتهم المستقرة عن العين المؤجرة .



الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة (٥٩) ويشمل ذلك الاخوة والأخوات وأولاد الاخوة والأعمام والعمات والأخوال والخالات (٦٠) ،

== فإذا عادت ابنته المتزوجة بعد وفاته الى الإقامة المستقرة مع والدتها واستمرت فيها حتى وفاة الأخيرة ، فإنها تعتبر مقيمة مع مستأجرة أصلية وقت وفاتها ولأنها ابنتها أى قريبة لها في الدرجة الأولى يكفى ذلك لتحويلها حق الاستمرار في الإجارة بعد وفاة والدتها . انظر تطبيقا لذلك في استئناف القاهرة ١٧ يونيه ١٩٧٢ في الاستئناف رقم ٣٠٠٢ سنة ٨٧ ق . وما يسرى على بنت المستأجرة الأصلية يسرى أيضا على زوج البنت المقيم معها لان الزوجية تجعل اقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الآخر ( المادة ٣٧ مدنى ) . انظر تطبيقا لذلك في استئناف مصر الادائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥١١ سنة ٨٨ ق . وفي حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٤٠٢ سنة ٩١ ق ( مشار اليه في الهامش ٦٠ ) .

(٥٩) كانت المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على افادة اقارب المستأجر من حكمها بالشروط الواردة فيها ، وفسرتها محكمة النقض بأنها تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة وفقا للمادة ٣٧ مدنى ( نقض مدنى ٣ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٧٤ سنة ٧٧ ق ، ٢١ يونيه ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٧٥٩ — ٣٢٧ ) ، وقد نص المشرع على ذلك صراحة في المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المقابلة للمادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٦٠) وقد جرى قضا المحاكم بذلك من قبل أن تنص عليه المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فقد حكم بأن يعتبر اقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الآخر ( في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٤٠٢ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أنه فضلا عن أن الزوجة تعتبر مستأجرة أصلية مع زوجها الذى يعتبر نائبا عنها في إبرام عقد الإيجار والتوقيع عليه ، فإنه طبقا لنص المادة ٣٧ من القانون المدنى يعتبر اقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة للزوج الآخر ، ومن ثم فقد كان صوابا ما قالت به محكمة الدرجة الاولى في هذا الصدد من أن المستأنف ضده الاول شقيق زوجة المستأنف ضده الثانى — المستأجر الأصلى — يعتبر في نفس القرابة والدرجة بالنسبة لهذا الاخير ورتبت على ذلك أنه يحق له أن يفيد من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ . انظر ايضا حكما آخر للدائرة ذاتها بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٥١١ سنة ٨٨ ق ، مشار اليه آنفا في الهامش ٥٨ ، جنوب القاهرة الابتدائية — الدائرة ٧ — بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٧٥ في القضية رقم ٧٨٣٦ سنة ١٩٧١ مدنى كلى جنوب . وقارن استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٧ ايجارات ) بتاريخ ٣٠ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢٠٨٧ سنة ٩٠ ق وقد قضى بأن ترك المستأجر شقيقه احماته —

وهؤلاء لا تنتقل اليهم حقوق المستأجر الا بشرط أن يكونوا مقيمين معه بصفة مستقرة وقت موته أو تركه العين المؤجرة وأن تكون اقامتهم معه قد استطلت مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو تركه العين (٦١) .  
أو مدة شغله للمسكى أيتهما أقل ، ويجوز اثبات ذلك بكافة الطرق (٦٢) .  
ولذلك جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار حق هؤلاء المساكنين مستمداً من نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( وتقابلها المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) ، لا من العقد (٦٣) . والتحقق من توافر وصف الإقامة وكونها مستقرة أم لا ، يدخل في سلطة قاضي الموضوع دون معقب عليه متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٦٣ مكرر) . ولا يحول دون توافر الإقامة المستقرة انقطاع الشخص بسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن انهائه لها بارادته (٦٣ مكرر ثان) .

= دون إذن المالك لا يكسبها حقاً في تلك الشقة ويستوجب الحكم باخلائها .  
غير أنه يلاحظ أنه قضى بالاخلاء لعدم ثبوت إقامة الحماة مع زوج ابنتها قبل تركه العين المؤجرة ، لأن الحماة لا يحق لها الافادة من حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٦١) ويلاحظ أن النص المتعلق بهذا الفريق الثاني لم يتحدث الا عن مساكنة المستأجر وقت وفاته واشترط استمرارها مدة سنة قبل الوفاة ولم يذكر الترك كما فعل بالنسبة الى الفريق الاول ، غير أن البادى من الأعمال التحضيرية لهذا النص أن المشرع لم يقصد المخيرة في الحكم في هذا الشأن بين الفريقين ( انظر ما سيجيء في الصفحة التالية ) .

(٦٢) انظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ يونيو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٥٦٣ سنة ٩٠ ق وقد أجاز اثبات ذلك من طريق توجيه اليمين المئمة .

(٦٣) نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٣ — ٨٢٣ — ١٠١ .

(٦٣ مكرر) نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق .

(٦٣ مكرر ثان) نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق وقد أكد أنه لا يحول دون امتداد العقد بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة الى من كانوا يقيمون معه فيها إقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة الترك ، انقطاع المستفيد من الإقامة لسبب عارض مهما استطلت مدته .

ويكفى أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا بمدينة الاسكندرية إقامة موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها. كمصيف الا أنه يشترط لامتداد عقد الايجار لصالحه أن تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي أو من امتد اليه عقد الايجار بمقر إقامته المعتاد حتى تاريخ الوفاة (٦٣ مكرر ثالث) .

ويلاحظ ثالثا أن صدر كل من نص المادتين سالفتي الذكر يسوى في الحكم بين وفاة المستأجر وحالة تركه العين المؤجرة حال حياته . والمقصود بالترك في هذه الحالة الترك الفعلي النهائي من جانب المستأجر بقصد التخلي عن العلاقة الايجارية لصالح من كانوا يقيمون معه وقت حصول ذلك الترك (٦٤) ، لا مجرد اعلان رغبته في ترك العين المؤجرة سواء قصد بهذا الاعلان انتهاء العقد أو أحلال غيره فيه من المقيمين معه ،

---

= مادام أنه لم يكشف عن ارادته في التخلي عنها ضراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانوني .

في هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ٢ أبريل ١٩٨٧ في الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٣١٦ سنة ٥١ ق ، ٢٧ يونيو ١٩٨٥ في الطعن رقم ٧٨ سنة ٥٠ ق ، ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧١ سنة ٥١ ق .

(٦٣ مكرر ثالث) نقض مدني ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق المشار اليه في الهامش السابق وقد جاء فيه بعدما تقدم : « لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على سند من أن عقد الايجار قد امتد لصالح المطعون ضده لأنه كان يقيم بالعين محل النزاع بمدينة الاسكندرية حين تواجده فيها باعتبار أن لجهة المستأجر الاصلي وأسرته محل إقامة أخرى خارجها ، وذلك دون أن تتحقق المحكمة من أن للمطعون ضده ثمة إقامة مستقرة مع المستأجر الاصلي للعين أو مع من امتد لصالحه عقد ايجارها في محل إقامته المعتاد خارج مدينة الاسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلقى الحق عنه في الامتداد القانوني للعقد ولا يكفي مجرد ترده على العين المؤجرة في أوقات متفاوتة للقول بأحقية استمرار العلاقة الايجارية قائمة معه ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون خطأ في تطبيق القانون » .



طالما أنه مازال شاغلا العين ، فلا يكون للمقيمين معه التمسك بحكم النص سالف الذكر. وطلب تحرير عدد باسمهم الا عند تركه (٦٤ مكرر) الفعلى للعين (٦٥) وبشرط أن يكون عقد ايجاره العين التي تركها لغيره قائما وقت حصول الترك منه (٦٦) ، وأن لا يكون محظورا عليه صراحة أو ضمنا أسكان غيره معه (٦٦ مكرر) ، فإذا ما ثبت تركه العين فعلا لصالح

(٦٤ مكرر) نقض مدني ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه أن المقصود بالترك في مفهوم هذه المادة هو تخلي المستأجر عن العين المؤجرة — وهو كما يكون صريحا يصح أن يكون ضمنا — بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الخال شكاً في دلالة على أنصرف قصده إلى أحداث هذا الاثر القانوني . واستخلاص ترك المستأجر العين المؤجرة بتخليه عنها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بشرط أن تبين في حكمها بأسباب سائغة سبيلها إلى ما خلصت إليه ودليلها عليه .

وفي هذا المعنى أيضا ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٥١ ق ، ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١ — ١٢٧٧ — ٢٠٢ ، ١٩ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ٩١٨ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه « أن الترك بمعناه القانوني في خصوص المادة ٢٣ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة ٣٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ٥/١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقوم على عنصرين أولهما عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي ، وثانيهما عنصر معنوي وهو المهم بأن يصاحب هجر الإقامة منه عنصر التخلي عن العلاقة الايجارية » .

(٦٥) استئناف القاهرة ( الدائرة ١٥ ) بتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٧٥ في الاستئناف رقم ٣٧٨٩ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله : « وحيث أن ..... المستأجر الأصلي لم يترك عين النزاع بل مازال مقيما بها مع زوجته وولديه المستأنف ضدهم وقد قام باخطار المستأنفين رغم تنازله عن عقد الايجار باستمراره في العين لعدم توفيقه في الحصول على سكن آخر ، ومن ثم فلا محل لالتطبيق حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

وقضت محكمة النقض بأن هجرة المصري إلى الخارج — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة له ، ويؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٣ باصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين في الخارج ( نقض مدني ٣١ يناير ١٩٨٥ في الطعن رقم ٢١٥ سنة ٥٤ ق ، انظر أيضا ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ .

(٦٦) نقض مدني ١٧ يناير ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق . (٦٦ مكرر) انظر نبذة ١٧٢ مكرر من ٨٨٩ والهامش ٨٩ مكرر .



من كانوا يقيمون معه فيها ، أصبح لا يعتبر شاغلا العين بعد ذلك وزالت عنه صفة المستأجر (٦٦ مكرر ثان) ، وجاز لهؤلاء أن يتمسكوا بالبقاء فيها وبالامتداد القانوني للعقد وأن يطالبوا المالك بتحرير عقد إيجار لهم ، ويكونون متضامنين فيما بينهم ازاء المؤجر وفقا للنص المذكور (٦٧) ، وتقول محكمة النقض في ذلك في أحدث أحكامها أنه من المقرر في قضائها أن ترك المستأجر العين المؤجرة بمقتضاه القانوني والذي ينجيز للمستفيدين البقاء في العين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقوم على عنصرين عنصر مادي يتمثل في هجر الإقامة في العين على وجه نهائي وعنصر معنوي بأن يصادف هجر الإقامة فيه التخلي عن العلاقة الايجارية ، وتعبير المستأجر في التخلي عنها كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا ، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصرافه قصده الى احداث هذا الأثر القانوني . ولا تثريب على المستأجر ان هو لم ينتفع بالعين فعلا مادام قائما بتتفيذ التزاماته (٦٧ مكرر) . وان اثبات أو نفي ترك المستأجر العين المؤجرة

---

(٦٦ مكرر ثان) نقض مدني ١٨ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٢٨١ سنة ٥٨ ق وقد جاء فيه أن ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفاع بالامتداد القانوني يترتب عليه زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين . من الامتداد القانوني محله في العلاقة الايجارية . فإذا صدر ضده بعد هذا الترك حكم باخلاء العين ، فإن هذا الحكم لا تكون له حجية قبل من امتد اليهم العقد .

(٦٧) ومتى ثبت ترك المستأجر المحرر باسمه العقد الاول العين المؤجرة بحكم قرر احقية الساكنين له في البقاء في العين المؤجرة والزام المالك بتحرير عقد أو عقود لهم ، فإن التضامن الذي تقرره المادة ٢١/٢ بينهم لا يشمل المستأجر الذي ثبت تركه العين ولو تمسك المؤجر بذلك استنادا منه الى عقد الايجار الاصلى اذ يستفاد من نص المادة ٢١ أن ثبوت ترك المستأجر الاصلى العين لصالح من كانوا يسكنونه فيها يترتب عليه اخراجه من العلاقة العقدية واحلال غيره محله فيها . فإذا تعدد هؤلاء كانوا متضامنين فيما بينهم من دونه .

(٦٧ مكرر) نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٣ سنة ٥٨ ق وقد جاء في الحكم بعد ما تقدم نقله في المتن قوله : « واذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لم يتخل عن اجارة عين النزاع وأن اقامته بهسكن مستقل انما كان بسبب زواجه من أخرى ، ولكون المظنون ضدها حاضنة لولديها وقدم اتصالات بسداد الاجرة حتى شهر ديسمبر ١٩٨٧ ، »

ونزوله عنها الى آخر هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها في ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله (٦٧ مكرر ثان) . والمعول عليه هو الترك الارادى الذى يتم عن طواعية من المستأجر ، فلا يعد تركا الحكم بطرده أو باخلائه من العين المؤجرة ، اذ في هذه الحالة لا يحق لمن يشاركه الاقامة التمسك بامتداد الايجار بالنسبة اليه ، بل يتعين اخلاء العين من المستأجر ومشاركيه ، فحق هؤلاء في البقاء رهن ببقاء عقده (٦٨) .

ويلاحظ رابعا على نص المادة ٢١ من ق ٥٢/١٩٦٩ أنه عندما تناول الفريق الأول من أقارب المستأجرين اشترط في استمرار الايجار لمصلحتهم أن يكونوا مقيمين معه في العين المؤجرة حتى وقت الوفاة أو الترك في حين أنه عندما تناول الفريق الآخر من الأقارب اشترط فيهم أن تكون اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة

---

= وكان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه بتحرير عقد ايجار للمطعون ضدها استنادا الى ثبوت ترك الطاعن هذه الشقة لها حال قيام الزوجية سنة ١٩٧٩ واقامتها فيها الى ما بعد طلاقها في سنة ١٩٨٢ ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر بالرد عليه ، وهو دفاع جوهرى من شأنه — لو صح — أن يغير وجه الراى في الدعوى ودون أن يعنى بالرد على مستنداته المشار اليها رغم ما لها من دلالة مؤثرة في الدعوى فسانه يكون معيبا بالقصور في التسبيب ( وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٤٣٩ سنة ٥١ ق ، ٢٨ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٦٥ سنة ٥٧ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠ سنة ٥٧ ق ، وانظر ما سيجىء في الجزء الثانى نبذة ١٨٨ وهوامشها ) .

(٦٧ مكرر ثان) نقض مدنى ٢ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١ سنة ٥٣ ق .  
(٦٨ و ٦٩) في هذا المعنى انور طلبه ، في امتداد الايجار للزوج والاولاد والاقرار ، المحاماة س ٥٩ ص ٨٩ و ٩٠ .

وانظر نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٦٦ ق حيث أخذ بحرفية النص ، خلافا للاحكام الاخرى المشار اليها فيما بعد في الهامش ٧١ ، وكذلك ١١ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٤ ابريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٥٠ سنة ٤٦ ق ، ٩ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ١٨٤ سنة ٤٥ ق .

شغله للمسكن أيتهما أقل ، أى أنه عرض لحالة الترك بالنسبة للفريق الأول ولم يعرض لها بالنسبة للفريق الثانى ، الأمر الذى أثار التساؤل فى شأن انطباق ذلك الحكم فى حالة ترك المستأجر العين المؤجرة لبعض الأقارب الذين يدخلون فى الفريق الثانى بعد أن صرح المشرع بانطباقه فى حالة الترك لصالح الأقارب من الفريق الأول وسكت عن ذلك بالنسبة للأقارب من الفريق الثانى (٦٩) .

غير أننا رأينا استهداء بحكمة التشريع وبالرجوع الى المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن الحكم واحد فى الحالتين بالنسبة الى كل من الفريقين من الأقارب ، فالمشرع قصد أن يسوى بين حالتى الترك والوفاة اذ رأى أنه لا مسوغ للتفرقة بينهما فى الحكم وكان النص فى المشروع الأصلى يسوى فى هذا الحكم بين الفريقين المذكورين من الأقارب ، بل لم يكن يفرق بينهما أصلاً وكان يجعلهما فريقاً واحداً ، وجاء فى المذكرة الايضاحية أن المشروع قد نص فى المادة ٢١ منه على عدم انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر أن تركه العين المؤجرة اذا بقى فيها من كانوا يقيمون معه من ورثته وأقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تكون الإقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيتهما أقل (٧٠) .

---

(٦٩) انظر الهامش فى الصفحة السابقة .

(٧٠) راجع المذكرة الايضاحية المشار اليها فى ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، وعدلت اللجنة المشتركة من لجنتى الشؤون التشريعية والخدمات نص المادة ٢١ المشار اليها مقررمة امتداد عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك . فاذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الايجار أن يكونوا من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة وأن يكونوا قد أقاموا معه السنة السابقة على وفاته أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل .

وبين من ذلك أن هذه اللجنة ايضا عرضت لحالتى الوفاة والترك ، وفرقت بين نوعين من الاقارب من حيث مدة الإقامة التى اشترطتها ولكنها لم تقصد المغايرة فى ذلك بين حالتى الوفاة والترك .



وقد أخذت بذلك محكمة النقض في أحدث أحكامها (٧١) ، واستندت

(٧١) نقض مدني ٤ أبريل ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ ج ٢ ص ٢١ رقم ١٩٠ ، وقد جاء فيه أنه « لا مساغ للقول أن الفقرة الثانية من المادة ٢١ حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك واقتصرت على أن تكون اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله المسكن أيتهما أقل ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيبا في الصياغة ويتنافى مع ما صرح به في صدر المادة من أنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، مما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية إلى أن المشرع إنما قصد به التسوية بين حالتي الترك والوفاة بالنسبة إلى كل من طائفتي الأقارب على سواء ؟ ( تنظر بقية أسباب الحكم ) وقد أشارت المجموعة المذكورة في هامش ص ٢٣ منها إلى صدور حكمين آخرين بهذا المعنى بتاريخ ١٦/١١/١٩٧٧ وبتاريخ ٢٠/١٢/١٩٧٨ ، وانظر أيضا نقض مدني ٧ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٠٢ سنة ٥٠ ق ، ٦ نوفمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ٢٣٧ سنة ٤٤ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٧٨ في الطعن رقم ١٠١١ سنة ٤٧ ق ، ٤ أبريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ٥٥ سنة ٤٦ ق ، ١٠ مارس ١٩٧٩ في الطعن رقم ٧٢٣ سنة ٤٥ ق ، ٣١ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٨٦ سنة ٤٧ ق ، عكس ذلك في ٢٨ يونيو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٤٦ ق .

وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ١٠ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٧٩٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « أن النص في المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في التطبيق على واقعة الدغوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يدل على أن المشرع أجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء في المسكن المؤجر حتى ولو تركه المستأجر وأقام في مسكن آخر ، وميز بين طائفة زوج المستأجر وأولاده ووالديه فلم يشترط لبقائهم في المسكن المؤجر سوى أن يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك أيا كانت مدة اقامتهم معه فيه وبين باقي أقارب المستأجر فشرط ألا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة ، وأن تكون مدة اقامتهم سنة على الأقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن أو مدة شغله له ، إن قلت عن سنة ، ولا مساغ للقول أن الفقرة الثانية من المادة حين تناولت فريق الأقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك ، واقتصرت على أن تكون اقامتهم في المسكن سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل ، إذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيبا في الصياغة ويتنافى مع ما صرح به بصدر المادة من أنه لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين مما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع إلى الأعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية إلى أن المشرع قصد التسوية بين حالتي الترك والوفاة بالنسبة إلى كل من طائفتي الأقارب على حد سواء ، يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون من أنه نص على عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه =



الى الحجج ذاتها التي كنا أوردناها في الطبعة السابعة ( ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٦١٠ و ٦١١ وهوامشهما ) وفي الطعن بالنقض رقم ١٦٣ لسنة ٤٧ ق المرفوع منا في فبراير ١٩٧٧ بالتوكيل عن الدكتور أحمد لطفى إبراهيم والنقيب محمد فريد نمتم • وقد حكم بقبول هذا الطعن ونقض الحكم المطعون فيه بتاريخ ١٠ فبراير ١٩٨٢ ( وفي هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٥٠ سنة ٤٦ ق : البكرى ص ٤١١ ) •

وقد تدارك المشرع ذلك فى القانون ٤٩/١٩٧٧ اذ نص صراحة فى العبارة الأخيرة من المادة ٢٩/١ منه على أن يشترط فى هذا الفريق الأخير من الأقارب اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل (٧٢) •

= العين المؤجرة اذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته أو اقربيه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تكون الإقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيتهما أقل ، يساند هذا القول أن المشرع كان لا يفرق أصلا بين طائفتى الأقارب وكان يجعل منهما فريقا واحدا وأن التعديل الذى أجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتى الشؤون التشريعية والخدمات إنما استهدف التفرقة بينهما فى مدة الإقامة السابقة ، وقصرها على الطائفة الثانية دون الاولى ولم يقصد على الإطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة أو الترك ، يظهر هذا الراى ما ورد على لسان ممثل الحكومة لمجلس الأمة عند مناقشة هذا النص من أن : « هناك توسعة لتشمل المادة كثيرا من الأقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الإقامة معه لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك » ، وما لبث المشرع أن أفصح عن اتجاهه السابق متداركا هذا العيب فى الصياغة اذ نص صراحة فى العبارة الأخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى حل محل القانون السابق على أنه يشترط فى الفريق الثانى من الأقارب اقامتهم فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل واقتصرت المذكرة الايضاحية فى شأنها على بيان أنها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق ، مما مفاده أن الهدف هو مجرد أحكام الصياغة وليس انشاء لحكم مستحدث مغاير تأكيدا بأن مراد المشرع هو استقرار الاوضاع فى هذه المسألة التى استجبت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومنع البلبلة فى صدها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين .

(٧٢) ويرى الاستاذ أنور طلبة فى بحثه المنشور فى المحاماة ص ٥٩ العددان الخامس والسادس ص ٨٦ أن المشرع قد أضاف بهذا النص حالة =

ويلاحظ أخيراً أن نص المادة ١/٢١ سالف الذكر نص مستحدث في القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يكن له مقابل في القانون ١٩٤٧/١٢١ وهو لذلك لا يسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون الجديد دون أثر رجعي ، فسلامة يسرى على حالات وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة التي وقعت قبل إصداره وفي ظل أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٧٣) . وينطبق ذلك أيضاً على نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلا يسرى إلا

---

= جديدة لم يكن ينص عليها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وهي حالة الترك ، وإن مؤدى ذلك أن للقريب حتى الدرجة الثالثة لا يستطيع أن يتمسك بامتداد الإيجار له في حالة ترك المستأجر العين المؤجرة في ظل القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، كما لا يستطيع أن يتمسك بنص المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ متى كان الترك قد تم في ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ حتى لو كان النزاع لم يفصل فيه في ظل هذا القانون الأخير ، ذلك لأن نصوص تشريعات الإيجار هي نصوص استثنائية متعلقة بالنظام العام ، فتسرى فور صدورهما على كافة العقود القائمة وقت هذا السريان ، وكذلك على العقود التي تبرم في ظلها ونقلاً للآثار المباشرة لهذه التشريعات . ومن ثم يخرج عن نطاقها التصرفات والوقائع التي تمت قبل صدورهما ، فتلك تخضع للقانون الذي كان سارياً في ذلك الوقت .

وهذا الرأي محل نظر من أكثر من وجه ، فهو أولاً يذهب إلى أن إفادة الأقارب حتى الدرجة الثالثة من الامتداد القانوني في حالة ترك المستأجر يعتبر حالة جديدة أضافها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، في حين أننا قد أثبتنا من واقع الأعمال التحضيرية للقانون ١٩٦٩/٥٢ أن مشروع ذلك القانون اتجهت نيته إلى التسوية بين حالتى الوفاة والترك ، فنص عليها في صدر المادة ٢١ ، وأدسها عن ذكر الترك في عجز تلك المادة ، فإنه لم يقصد بذلك المغايرة بين الحالتين .

ومن جهة أخرى حتى بفرض المغايرة بين حكم القانون ١٩٦٩/٥٢ وحكم القانون ١٩٧٧/٤٩ في هذا الصدد ، فإن هذا القانون هو الواجب التطبيق من وقت بدء العمل به على جميع العقود القائمة في ذلك الوقت ، فيطبق على أقارب المستأجر الذين كانوا مقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين ولو كانت الوفاة أو الترك قد حصل قبل ذلك ( نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ في الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٤ ق ) ، وإيضاً نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق .

(٧٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ إيجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

على الوفاة أو الترك التي تقع بعد بدء العمل به (٧٣مكرر) ، أما ما حدث من ذلك قبل هذا التاريخ ويعد بدء العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتسري عليه المادة ٢١ من هذا القانون . والحكم واحد في كلا القانونين فيما يتعلق بإيجار الأماكن للسكن (٧٣مكرر ثان) .

— وأيضا نقض مدني ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٢٧ — ٦٦ وأيضا ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦ ، وأيضا ٥ أبريل ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق في مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٨ . وقرب ما سيجيء في الهامش ٨٨ . وأيضا نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « ان نص المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع قد وضع لتنظيم الحق في الانتفاع بالامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر شروطا وأحكاما أوردها في المادة ٢١ آنفة الذكر مستهدفا بذلك اعتبارات تتعلق بالنظام العام وتحقيق التوازن بين حقوق المستأجر وبين حقوق المؤجر ، وبالتالي فلا يصح أعمال ما يكون واردا في عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بهذا القانون والتي انتهت مدتها الاتفاقية من شروط مغايرة لأحكامه إذ في ذلك خروج على ما اعتبره القانون من الأحكام المتعلقة بالنظام العام . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم هذا النظر وأعمل على واقعة النزاع حكم المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي تنطبق — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على العقود السارية وقت العمل بها ، فأقام قضاءه بعدم استمرار العقد على أنه لم تكن للطاعن إقامة ثابتة بعين النزاع عند وفاة المستأجرة ولم يأخذ في ذلك بما ورد بعقد الإيجار من أنه أبرم لسكنائها وعائلتيها ، وأطرح بذلك ضمنا ادعاء الطاعن بأنه كان من المساكين لها ، فإنه لا يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه » .

(٧٣مكرر) نقض مدني ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٦٢٩ لسنة ٥٢ ق ، وأيضا ٧ فبراير ١٩٨١ في الطعن رقم ٧٠٢ سنة ٥٠ ق وأنظر عكس ذلك استئناف الاسكندرية ٢٧ فبراير ١٩٧٨ المشار اليه بالهامش التالي .

(٧٣مكرر ثان) قضت بعكس ذلك محكمة استئناف الاسكندرية ( الدائرة ١٤ مساكن ) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٨ في الاستئناف رقمي ٣٣٠ ، ٣٩١ سنة ٣٤ ق مساكن ( لويس عبد الملك وآخرين ضد عبده زكي ابراهيم ) حيث جاء فيه ان نص المادة ٢/٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسري بأثر مباشر حتى على حالات الوفاة أو الترك التي حدثت في ظل القانون السابق سواء رفعت الدعاوى المتعلقة بها قبل القانون الحالي أو بعده . وليس أدل على أن هذا القانون يسري بأثر فوري مباشر من نص المادة ٧ منه التي أوجبت على مؤجري الأماكن المفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون أن يوفقوا أوضاعهم مع أحكامه في مدة معينة .



وفي جميع الأحوال يشترط تقييم يرغب في الاستمرار في الاجارة بعد موت المستأجر أو تركه العين المؤجرة أن لا يكون له مسكن آخر في البلد ذاته ، وهذا هو المقصود بالتحفظ الوارد في صدر المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ ( والمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ ) بقولها: « ومع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة ( أو الثامنة ) من هذا القانون » ، فإن كان له مسكن آخر لم يجز له أن يفيد من حكم المادتين سالفتي الذكر (٧٤) ، الا اذا توافر لديه المقتضى لاحتجاز مسكنين وفقا للمادة الخامسة أو للمادة الثامنة المشار اليهما . وقضت محكمة النقض بأن وجود مسكن آخر للابن المقيم مع أبيه أصلا منحه اياه الشركة التي يعمل فيها بسبب عمله فيها واستقراره في هذا المسكن أثناء عمله بالشركة لا يسقط حقه في اجارة مسكن والده بعد وفاة هذا الأخير أو تركه ، الا اذا كان قد عبر عن رغبته صراحة في ترك مسكن والده باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود . والاقامة في مساكن العمل

(٧٤) انظر في هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٣٥٦٣ لسنة ٩٠ ق حيث وجه اليمين المتهمة الى من ادعى مساكنة المستأجر مدة سنة قبل وفاته على أنه كان يساكنه تلك المدة ولم يكن له في اثائها سكن آخر يقيم به في نفس المدينة .

وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ١٥٠٧ لسنة ٨٩ ق . . . . .

وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٤٩١٥ لسنة ٨٩ وقد جاء فيه أن المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقي فيها زوجه أو اولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . وطبقا لنص المادة المشار اليها لا يجوز لشخص ان يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى . ومفاد ذلك أنه يشترط فيمن يرغب في الاستمرار في الاجارة بعد موت المستأجر أن لا يكون له مسكن آخر في البلد ذاته ، وبغير ذلك لا يكون مفهوما التحفظ الوارد بصدر المادة ٢١ .

وقضت محكمة النقض بأن اقامة الابن مع والده المستأجر حتى وفاته تخوله الاستمرار في الاجارة ، ولو أقام بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة مقر =



لا تصلح للاستدلال على ذلك الاسقاط لأن الإقامة فيها لا تتمتع بالحصانات المقررة في قانون الايجارات (٧٥) .

ولم يكتف المشرع بتقرير حق الورثة أو المساكين للمستأجر الذي مات أو ترك العين في أن يخلفوا المستأجر في اجارته ، اذ راعى حاجتهم في بعض الأحيان الى أن يكون لديهم عقد ايجار مكتوب باسمهم شخصيا ، ليستطيعوا بموجبه طلب توصيل بعض المرافق الى مساكنهم كالتليفون والمياه والكهرباء الخ . فخص في نهاية الفقرة الأولى من المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ وفي الفقرة الأخيرة من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم (٧٥ مكرر) . فاذا لم يذعن المؤجر لذلك جاز لهؤلاء المساكين أو من يشاء منهم أن يحصل على حكم باثبات التعاقد ، وفي حالة الاستعجال أن يلجأ الى قاضى الأمور المستعجلة للحصول على حكم يقوم مقام العقد مؤقتا (٧٥ مكرر ثان) .

---

= عمله ، ولا يعد هذا اسقاطا من جانبه لحقه في اجارة مسكنه الاصلى ( نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٧٣٢ - ٣٢٤ ) .

(٧٥) حكم في الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق مشار اليه في ملحق جريدة الاهرام يوم الجمعة ١٩٨٠/٨/٢٩ ص ١٧ .  
(٧٥ مكرر) وترى محكمة النقض أن هذا النص دليل على أن المشرع اعتبر أن المستأجر الاصلى خرج من العلاقة الايجارية وأن المقيمين معه أصبحوا بوفاته أو تركه العين لهم ظرفا في تلك العلاقة من دونه ( نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٥ في الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق ) .

(٧٥ مكرر ثان) نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٥٢ ق وقد قرر أن النص في المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الايجار بعد وفاة المستأجر أو تركه للعين ، يدل على أن حق الاجارة في هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم ، يشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة . فاذا ما ترك احدهم الإقامة فيها خلص الحق للآخرين في شغل العين ، ويحق لهم طلب طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بها بغير سند ( وانما يشترط في ذلك أن يكون الشريك المنسوب اليه الترك قد توافر فيه عنصر الترك ، سواء العنصر المادى أو العنصر المعنوى أى أن يكون قد كف عن الإقامة الفعلية في تلك العين وصدر منه ما يعتبر تعبيراً صريحا أو ضمنيا عن ارادة التخلّى نهائيا عن حقه في الإقامة في تلك العين ) .

=

واذا حصل أحدهم على عقد إيجار باسمه ، فإن هذا لا يخل بحق الآخرين في ذلك (٧٦) ، ويجوز حينئذ لكل منهم أن يحصل على عقد باسمه ينص فيه على اشتراك الآخرين معه في الإجارة ، كما يجوز له أن يرفع الدعوى بذلك على المالك وأن يدخل فيها سائر الساكنين للمستأجر الأول ليحصل على حكم ضدهم جميع بحقه في الإجارة .

وبناء على ذلك فإذا مات المستأجر بعد انقضاء مدة عقده ، فإن ورثته الذين لم يكونوا مقيمين معه عند وفاته لا يكون لهم حق في أن ينضموا بعد وفاته إلى من كانوا يقيمون معه في العين المؤجرة للإقامة فيها معهم ، إلا إذا كان ذلك برضا المقيمين وكانت الظروف تسمح باعتبار إقامتهم معهم من قبيل الإيواء أو الاستضافة لا من قبيل النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن ( أنظر ما سيأتي في نبذة ١٨٣ ) . هذا ولو كان هؤلاء الورثة غير المقيمين عند الوفاة سبقت لهم الإقامة مع المستأجر عند بدء الإجارة ثم استقلوا عنه في السكن لزواجهم أو نقلهم أو لغير ذلك من الأسباب التي قطعت علاقتهم نهائيا بهذا السكن

---

= وحكم بأن المستفيد من حكم المادة ٢٩ سالف الذكر يجوز له في طلبه تحرير عقد باسمه أن يقتصر على مخاصمة أحد ورثته المؤجر باعتباره نائبا عن باقي ورثته وممثلا للتركة ( نقض مدني ٢٩ يونيه ١٩٨٨ في الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق ) .

وحكم بأن طلب المستفيدين من حكم المادة ٢٩ آتفة الذكر الزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم ، وكذلك دعوى المؤجر قبلهم بإنهاء العقد ، كل منهما طلب غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه ، وبناء على ذلك فإن الحكم بقبول الاستئناف شكلا دون اختصاص إحدى المحكوم عليهم التي تطعن على الحكم بالاستئناف يجعل حكم الاستئناف باطلا لمخالفته قاعدة إجرائية متعلقة بالنظام العام ويجوز التمسك بهذه المخالفة لأول مرة أمام محكمة النقض لأن عناصرها كانت مطروحة على محكمة الموضوع ( نقض مدني هيئة عامة ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٣٠٠ و ٤٠٩ سنة ٥٦ ق ) .

(٧٦) الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٨ — بتاريخ ٢٨ أبريل سنة ١٩٧٤ في القضية رقم ١٧١٧ سنة ١٩٧٣ مدني كلى إيجارات الاسكندرية ( اشارة اليه العمروسي ص ١٩٢ هامش ٣ ) .

اذ لا يجوز لهم العودة الى التمسك بهذه العلاقة بعد انقطاعها (٧٧) .

فالأولاد المقيمون مع أبيهم عند بدء الاجارة يعتبرون مثله في فقه التشريع الخاص مستأجرين أصليين ويكون لهم حق أصيل في الاجارة سواء في حياة أبيهم أو بعد موته (٧٨) . ولكنه ينقضى بانقطاعهم عن الإقامة في العين المؤجرة واستقلالهم بسكن آخر ، ولا يعود اليهم اذا ما أرادوا العودة الى الإقامة في العين المؤجرة سواء كان ذلك أيضا في حياة والدهم أو بعد موته ( راجع ما سيجىء في نبذة ١٨٦ ) . فاذا تزوج أحدهم واستقل بسكن خاص أو عين في وظيفة دائمة في جهة أخرى ، زالت عنه صفته كمستأجر أصلي . واذا طلقت البنت التي سبق أن تزوجت أو فصل الابن من وظيفته أو استقال منها بعد وفاة أبيه ، فلا يكون لها أو له — استنادا الى الإقامة السابقة — حق مشاركة اخوته الباقين في العين المؤجرة . فاذا رضى هؤلاء الاخوة باشراكها أو باشراكه معهم في السكن ، فلا تعود لهذه الأخت أو الأخ صفة المستأجر

---

(٧٧) نقض مدنى أول ابريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق ، ( الوارد نصه في نبذة ١٦٩ مكرر هامش ٣٩ ) ، مصر الابتدائية ٨ يناير ١٩٦٧ في القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر .

(٧٨) قارن عكس ذلك نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٢٣ — ١٥١ وقد جاء فيه أن تفسير نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بأن المستأجر يعتبر كفيلا عن افراد أسرته في تحرير عقد الايجار وانهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين ، وان لم يكن له سند من عبارة النص التي تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك الى تكيف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر أو بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة في القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية ، بما فيها الايجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، مما مؤداه أن نص المادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به ، وهو استلزام اقامة المستفيد منه مع المستأجر حتى الوفاة أو الترك وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الاصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم ، مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الايجار الاصلى .

الأصلى ، ولا تكون اقامتها أو اقامته الا من قبيل الاستضافة لدى اخوتهم السذين ظلوا مقيمين (٧٩) ، فتنتهى بانتهاى اقامة هؤلاء الآخرين . فاذا طلقت أو تزلت بعد وفاة أبيها البنت التى تزوجت حال حياتها ، جاز لها أن تقيم مع اخوتها الذين ظلوا مقيمين عند وفاة أبيهم فى العين التى كانت مؤجرة له . فاذا تزوج هؤلاء الاخوة وتفرقوا بحيث لم يبق أحد منهم شاغلا العين المؤجرة لم يبق لأختهم المطلقة أو الأرملة حق البقاء فى العين المؤجرة ، ومن باب أولى لا يكون لها حق العودة الى هذه العين لأن صفتها كمستأجرة أصلية من طريق نيابة والدها عنها قد انقطعت بزواجها واستقلالها بسكن آخر ، ولأنها اذ عادت بعد وفاة أبيها للاقامة مع أخوتها إنما أقامت معهم تبعا لحقهم فى الاقامة ، فاذا تركوا هم العين المؤجرة وأنشأوا حقهم فى الاقامة فيها انقضى بذلك سند اقامتها ، وجاز للمؤجر طلب الحكم بطردها أو منعها من العودة الى العين (٨٠) .

(٧٩) نقض مدنى أبريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق المشار اليه آنفا فى الهامش ٤٣ ص ٧١٦ .

(٨٠) قرب فى هذا المعنى مصر الدائرة الثانية ٣٠ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية ٤٩٩٢ سنة ١٩٥٨ .

وقارن عكس ذلك العطار ص ٥١٠ و ٥١١ و ٥١٢ و ٥٦٢ حيث يذهب الى أن العرف فى مصر يسمح باعتبار الأب مشترطا فى عقد الايجار لصالح ابنته المتزوجة الحق فى الاجارة اذا طلقت أو تزلت ، فتستمد البنت المطلقة أو الأرملة من هذا الاشتراط لمصلحة الغير حقا أصليا فى الاجارة ، خلافاً لحقها الاصلى الذى يكون قد ثبت لها من طريق نيابة أبيها عنها وقت إبرام عقد الاجارة اذا كانت فى ذلك الوقت غير متزوجة ومقيمة مع أبيها . فاذا انقضى هذا الحق الاخير بزواجها واستقلالها بسكن آخر غير سكن أبيها ، فإنها متى طلقت أو تزلت ينشأ لها ذلك الحق الاصلى الاخر المستمد من الاشتراط لمصلحة الغير .

ونرى أن فقهه ايجار الاماكن اذا كان قد استنساغ الالتجاء فى افادة المقيمين مع المستأجر من حقه فى الامتداد القانونى الى فكرتى النيابة والاشتراط لمصلحة الغير ، فغيب أن لا يغيب عن البال أن ذلك كان اجتهادا خاصا منه تبرره ضرورة حماية المقيمين مع المستأجر طالما هم مستمرين فى



واذا تعدد الأشخاص الذين لهم الحق في الامتداد القانوني من بعد المستأجر ، واتفقوا فيما بينهم على تخصيص هذا الحق لبعضهم ، اعتبر الآخرون نازلين عن حقهم ولم يجز الرجوع اليه بعد ذلك (٨٠ مكرر) . واذا لم ينفقوا على تخصيص هذا الحق لبعضهم ، عين القاضي لكل منهم بناء على طلب أيهم جزءا ماديا من العين المؤجرة يستعمل فيه حقه في الامتداد القانوني (٨١) . وفي جميع الأحوال يكون الأشخاص الذين يستمرون في شغل العين بنسب على هذه الرخصة متضامنين فيما بينهم في جميع أحكام العقد ( المادة ٢١/٢ ) (٨١ مكرر) . ولا يتعداهم هذا التضامن الى المستأجر الذي ترك العين وثبت تركه اياها لصالحهم (٨٢) .

١٧١ مكرر ( ١ ) شروط ثبوت هذه الحماية للمقيمين مع المستأجر الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة لغرض السكنى — يؤخذ من نصوص المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة

الاقامة معه ، ويجب ان يقصر هذا الاجتهاد على أضيق الحدود ولا يصح ان يمتد الى حماية الأشخاص الذين كانوا يقيمون مع المستأجر ثم أنهوا هذه الإقامة بإرادتهم واستقلوا بسكن آخر اذا أرادوا العودة الى العين المؤجرة ليخلفوا فيها المستأجر ويطلبوا حرمان المؤجر من حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه أو بمن يشاء من اقاربه أو من يؤثرهم باجارتها .

(٨٠ مكرر) وكذلك اذا ترك احد هؤلاء المستفيدين من المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ الإقامة في العين التي ثبت حقه فيها طبقا للمادة المذكورة ، خلص الحق للآخرين في شغل العين ويحق لهم طلب طرد الغير الذي يحول دون انتفاعهم بها بغير سند ( نقض مدني ٢٦ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٥١ ق ) . وقد جاء في هذا الحكم أيضا ان حق الاجارة في هذه الحالة ينتقل بقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم ، ويشتركون معا في الانتفاع بكامل العين المؤجرة .

(٨١) في هذا المعنى فاضل حبشي ص ١٥٣ ، وقد أشار الى سالفاتبيه في جوريسكلاسير الذوري ١٩٤٩ — ٢ — ٤٨٤٦ ، و ١٩٥٠ — ٢ — ٥٣٠٩ .

(٨١ مكرر) ويجب اختصاصهم جميعا في المنازعات التي تنشأ بينهم وبين المؤجر بعد وفاة المستأجر أو تركه العين ( نقض مدني ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ لسنة ٥١ ق ) .  
(٨٢) انظر ما تقدم في الهامش ٦٧ .

١٩٧٧ أنه يشترط للاستفادة من حكمهما القاضي بعدم انتهاء عقد المستأجر بوفاته أو بتركه العين المؤجرة وباستمرار هذا العقد للمقيمين معه في العين المؤجرة الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة أربعة شروط هي :

١ — أن يكون للمتمسك بهذا الحكم اقامة مستقرة في العين المؤجرة .

٢ — وأن تكون تلك الاقامة مستمرة ودون انقطاع وأن تبلغ مدة سنة على الأقل بالنسبة لمن عدا الأولاد والوالدين والأزواج .

٣ — عدم احتجاز مسكن آخر في البلد ذاته دون مقتض .

٤ — بقاء عقد المستأجر قائما وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة .

١٧١ مكر ثانياً — ( ١ ) شرط الاقامة المستقرة في العين المؤجرة —

يبيّن من تصدير المشرع نص كل من المادتين ٢١ و ٢٩ من القانونين سالفى الذكر بعبارة « مع عدم الاخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ( أو المادة ٥ من ق ١٩٦٩/٥٢ ) وهى المادة التى تحظر « أن يحتجز الشخص في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض » أن المقصود بالاقامة في تطبيق كل من المادتين ٢١ و ٢٩ المذكورتين انما هو الاقامة المستقرة على سبيل الاعتياد والاستيطان في السكن المؤجر للمستأجر والتى يتمتع معها أن يكون للشخص محل اقامة آخر في البلد ذاته ، اذ لولا ذلك لما كان ثمة محل للتحفظ الوارد في صدر المادتين سالفتي الذكر بالنص على عدم الاخلال بالمادة ٨ أو بالمادة ٥ المشار اليهما .

وقد اشترطت محكمة النقض في أقارب المستأجر الذين يتمسكون بامتداد عقد اجارته اليهم بعد وفاته أو تركه العين أن يكونوا مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته ( ٨٢ مكرر ) ، ووصفت تلك الاقامة في حكم

آخر صادر بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٤٦/٤٣ ق بأنها الإقامة المستقرة ، وعرفت بها بأنها الإقامة المعتادة مع انصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواء ، فتخرج الإقامة العرضية والعابرة والمؤقتة مهما طاللت وأيا كان مبعثها ودواعيها (٨٢مكرر ٢) . ومقتضى ذلك أن تكون تلك الإقامة بنية الاستيطان ، علنية ، ظاهرة على الملأ ، لا تشوبها خفية أو غموض حتى يمكن أن يحتج بها على المؤجر ، اذ لا يمكن أن تترتب عليها حقوق قبل المؤجر الا اذا جوبه بها هذا الأخير وسكت عليها . أما اذا ظلت خافية أو مشوبة بغموض ، فلا يمكن الاحتجاج بها عليه ، كما لا يمكن الاحتجاج بالحيازة على من أخفيت عنه أو التبس عليه أمرها ( المادة ٩٤٩/٢ مدنى ) . ولا تكفى الإقامة العارضة أو الموقوتة . ومتى ثبتت الإقامة المستقرة فلا يؤثر فيها الانقطاع المؤقت لسبب عارض أعقبته العودة الى الإقامة المستقرة قبل وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة (٨٢مكرر ٣) .

ويعتبر التحقق من شرط الإقامة المستقرة في معنى المادة ٢٩ من

---

(٨٢مكرر ٢) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ سنة ٥٢ ق ، ١٩ يونيو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٢ ق مشار اليه في عزمى البكرى ط ٢ ج ١ ص ٥٩٨ نبذة ٥٣ ، ٢ مارس ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٥٣ ق .

(٨٢مكرر ٣) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٩ سنة ٥٢ ق ، وايضا ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن انقطاع المستفيد عن الإقامة في العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطلت مدته لا يحول دون قيام الإقامة المستقرة طالما لم يتخل هو عنها صراحة أو ضمنا . وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، و ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٥٢ ق . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن عمل المطعون ضده بالخارج مهما طاللت مدته سبب عارض لا يكشف عن رغبته في انتهاء الإقامة ، ولا يمنعه من الاستفادة بالامتداد القانونى لعقد الايجار ( نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥٣ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٩ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، ٢٥ ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٩ سنة ٥٢ ق ، و ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق ، ١١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٩ سنة =

ق ٤٩/١٩٧٧ من مسائل الواقع النى يستقل بها قاضى الموضوع متى أقام  
قضاءه على أسباب سائغة (٨٢مكرر٤) .

ومتى ثبتت اقامة المتمسك بالمادة ٢٩ سالفه الذكر اقامة مستقرة  
فى العين المؤجرة ، فلا يلزم أن يكون المستأجر الذى أبرم العقد باسمه  
قد أقام فى هذه العين (٨٢مكرر٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن امتداد عقد ايجار شقة المضيف  
بعد وفاة المستأجر شرطه الاقامة معه فى مقره خارج المضيف اقامة  
مستقرة حتى تاريخ الوفاة ، ولا يكفى فيه مجرد تردد المستفيد على  
العين فى أوقات متقاربة للقول بامتداد الاجارة لصالحه (٨٢مكرر٦) .

وقد قضت محكمة النقض بأن امتداد عقد ايجار شقة المضيف  
٢٩ سالفه الذكر ليعطى به تنازلا كليا أو جزئيا لأحد أقاربه حتى الدرجة  
الثالثة عن العين المؤجرة ، وذلك بأن يستضيفه ثم يترك له المسكن بعد  
سنة من بدء الاستضافة . وإذا كانت المحاكم قد جرت على أن تشترط  
فى تطبيق المادة ٢٩ المشار اليها بقاء المستأجر مقيما فى العين المؤجرة  
مع من يساكنه من أقارب الدرجة الثالثة مدة السنة الأخيرة (٨٢مكرر٧) ،  
فالواقع أن هذا الشرط ذاته جرى التحايل عليه بتظاهر المستأجر  
بالاستمرار فى الاقامة فى العين المؤجرة ، وذلك من طريق التردد عليها

---

= ٥٧ ق ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٤١ سنة ٥٠ ق ٢ ، أبريل  
١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ١ .

(٨٢مكرر٤) حكما النقض فى ١٢ مايو ١٩٨٨ و ١٩ يونيه ١٩٨٨ المشار  
اليهما آنفا فى الهامش رقم ٨٢ مكرر ثانيا ، ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم  
٩٥٢ سنة ٥٢ ق ١٥ ، ١٥ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢٠٤ سنة ٥١ ق ١ ، وقد  
جاء فيه أن استدلال الحكم على عدم اقامة الطاعنة بشقة النزاع من مجرد  
إعلانها بصحيفة الدعوى بمسكن زوجها المغاير لهذه الشقة رغم تمامه بعد  
وفاة المستأجرة الأصلية يعيبه بالقصور والفساد فى الاستدلال .

(٨٢مكرر٥) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة  
٥١ ق ١ .

(٨٢مكرر٦) نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة  
٥١ ق ١ .



أحيانا ، أو من طريق اعطاء عنوانه عليها في أوزاق رسمية أو غير رسمية كالبطاقة العائلية أو البطاقة الضريبية أو رخصة السيارة أو رخصة القيادة أو اشتراك المياه أو النور أو التليفون واستمرار تلقيه فيها الخطابات والبرقيات والالذارات والاعلانات القضائية ، لكى يستدل بها على استمرار اقامته فى العين المؤجرة مدة السنة المطلوب ثبوت اشتراك قريبه معه فى الإقامة بتلك العين . وقد شاعت هذه الظاهرة وأصبحت معلومة للكافة . وقد أشار إليها الأستاذ الدكتور عبد الناصر توفيق العطار فى شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ نبذة ١٧٧ ص ٥٢٦ .

ومن هذا المنطلق انتشرت ظاهرة أخرى أصبحت أكثر شيوعا ، بسبب تفاقم أزمة السكن وندرة المساكن المتاحة للاستئجار بالأجرة القانونية ، فلجأ طالبو السكن من الشباب المقيمين مع والديهم منذ نشأتهم والذين يرغبون فى الاستقلال بسكن خاص يؤسسون فيه أسرة جديدة ، الى أن يبحث الواحد منهم عن قريب له مسن أو مريض يعيش وحده فى مسكن رحب بأجرة قديمة ، لىأخذ فى التردد عليه والتودد اليه ويعد العدة لاثبات إقامة له مع هذا القريب الذى ينتظر ألا تطول حياته كثيرا ، وذلك بأدلة مصطنعة بمثل الطرق التى أشرنا إليها آنفا (٨٢مكرر) .

فاذا مات المستأجر المذكور أو اضطر الى ترك المكان المؤجر اليه

---

(٨٢مكرر٧) انظر مع ذلك نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق الذى قضى بأن المساكن للمستأجر الأصلى منذ بدء الإجارة يحق لهم بهذه الصفة البقاء فى العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون اشتراط إقامة المستأجر الذى أبرم العقد باسمه فى هذه العين .

(٨٢مكرر٨) من أجل ذلك صدرت التعليمات الى مكتب السجل المدنى بعدم تغيير العنوان فى البطاقة الا اذا أرفق بطلب التغيير إيصال النور وبه العنوان المراد التغيير اليه أو فاتورة التليفون باسم طالب التغيير أو عقد الإيجار أو شهادة من جهة العمل بمحل إقامة طالب التغيير أو أقرار كتابى من مالك العقار الذى يريد الطالب تغيير عنوانه عليه — جريدة الأهرام يوم ٢٣ يناير ١٩٨٢ .

طلباً للعلاج أو للرعاية التي يحتاج إليها في مكان آخر ، أبرز هذا الشاب القريب أدلته التي أعدها بنفسه في الخفية لاثبات اقامته مع قريبه المستأجر في تلك العين قبل وفاته أو تركه أياها . ويتذرع بهذه الأدلة للاستيلاء دون حق على مسكن قريبه المستأجر المتوفى أو التارك ، غصبا عن المؤجر وعدوانا على حقه في أن تؤول إليه منفعة العين المؤجرة وحقه في التصرف فيها بعد انتهاء حق المستأجر بوفاته أو تركه العين المؤجرة .

وقد فطنت المحاكم الى الأعيب هؤلاء الطامعين ، ولم تمكنهم من تحقيق مطامعهم ، فتشددت في تقدير الإقامة التي ادعوها ورفضت أكثر الدعاوى التي أقاموها .

فقضت محكمة النقض بأنه اذا كانت الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها في الفيوم وكانت اقامتها في عين النزاع على سبيل الاستضافة وفي فترة مرض والدتها التي انتهت بوفاتها ، فلا يثبت لها الحق في امتداد ايجار مسكن والدتها إليها (٨٢مكرر ٩) .

واشترطت محكمة النقض في حكم آخر فيمن يفيدون من الامتداد القانوني بعد وفاة المستأجر أن يكونوا مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته (٨٢مكرر ١٠) ، ومفاد اشتراط محكمة النقض اقامة هؤلاء الأشخاص مع المستأجر اقامة معتادة أن تكون اقامتهم في العين المؤجرة هي الإقامة المطلوبة لاعتبار المكان موطناً لهم وفقاً للمادة ٤٠ فقرة أولى مدني التي تعرف الموطن بأنه المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة (٨٢مكرر ١١) .

- 
- (٨٢مكرر ٩) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ في الطعن رقم ١٤٦ سنة ٤٣ ق .
- (٨٢مكرر ١٠) نقض مدني اول ابريل ١٩٧٥ في الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق .
- (٨٢مكرر ١١) نقض مدني ٢٥ اكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٦ ق مشار اليه في موسوعة البكري ص ٦١١ ، ٦١٢ .

وقالت في حكم حديث لها بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠١٥ سنة ٥٣ ق أنه من المقرر في قضائها : « أن مناسط استمرار عقد الايجار بعد ترك المستأجر الأصلي للعين المؤجرة لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة وفقا لنص المادة ١/٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ أن تثبت اقامتهم بها اقامة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على ترك المستأجر للعين ، وأنه ولئن كان استخلاص هذه الاقامة المستقرة هو من مسائل الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع الا أنه يشترط أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ، لها أصل ثابت بالأوراق ، وألا تخرج بأقوال الشهود الى غير مدلولها » .

١٧١ مكر ثالث - ( ٢ ) استمرار الاقامة ، وحكم الاقامة العارضة في مكان آخر أنها لا تقطع الاقامة المستقرة في عين النزاع ولا تنافيها - اطرد قضاء محكمة النقض على أنه متى ثبتت لقريب المستأجر اقامته المستقرة في عين النزاع الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة ( مع توافر شرط المدة بالنسبة الى غير الوالدين والأولاد والأزواج ) فإنه لا يؤثر في توافر هذه الاقامة المستقرة انقطاع هذا القريب عنها بصفة عارضة مهما استطلت مدة هذا الانقطاع .

ومن هذا القبيل قضاؤها بأن تواجد أحد أفراد أسرة المستأجر المتوفى بالخارج بسبب العمل مهما استطلت مدته لا يعد تخليا عن الاقامة المستقرة في العين المؤجرة ما لم تتجه ارادته الى هذا ويكون لقاضي الموضوع تقدير ذلك ( ٨٢مكرر ١٢ ) ، ويأنه اذا طلب الابن احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاع جوهري يتمثل في اقامته المستقرة مع والده المستأجر حتى وفاته وأن اقامته بمقر عمله اقامة مؤقتة ، فرفضت المحكمة طلبه دون مسوغ ، كان حكمها مشوبا بالقصور لأن مجرد اقامة الموظف

---

( ٨٢مكرر ١٢ ) نقض مدني ٢٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٠ ق ، ١١ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٨١٩ سنة ٥٧ ق ، ٢٩ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ١٠ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٤٥٢ سنة ٥٧ ق .

بمقر عمله لا يعد تخليها منه عن الإقامة بمسكنه الأصلي في مدينة أخرى (٨٢مكرر ١٣) . وبأن تمسك ولدى المستأجر بأنها لم يتخليا عن الإقامة بالشقة المؤجرة لوالدهما وحتى وفاته ، وأن إقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة ، ورفض الحكم طلبهما بامتداد العقد اليهما استنادا الى أنها لم يقيما فيها بشخصيهما يكون مشوبا بالقصور (٨٢مكرر ١٤) .

### ١٧١ مكرر رابع — ( ٣ ) شرط عدم احتجاز سكن في البلد ذاته —

هذا الشرط مستفاد من تصدير نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعبارة : « مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون . . . » ، وهي المادة التي تحظر على الشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض .

---

(٨٢مكرر ١٣) نقض مدني ٢ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٤٣ سنة ٥٠ ق .

(٨٢مكرر ١٤) نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٨٨ ( هيئة المواد الجنائية والمواد المدنية ) في الطعن رقم ١٣٨٤ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أن : « مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ١/٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن عقد إيجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه له ، وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه وأولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك . ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد من الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطلت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته في التخلي عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالة على انصراف قصده الى أحداث هذا الأثر القانوني . وأذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين — ولدى المستأجر — تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنها لم يتخليا عن الشقة محل النزاع — وحتى وفاة والدهما — وأن إقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها — كانت بصفة مؤقتة أذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا ويحق لهما بالتالي الاستفادة من حكم المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى — زوجة أخرى للمستأجر — وحدها الى أن الطاعنين لم يكن لهما إقامة فيها لشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأصلي ، وكان هذا الذي ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار اليه ، مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور » .



ولذلك يشترط فيمن يتمسك باستمرار عقد المستأجر الأصلي لصالحه بعد موت هذا الأخير أو تركه العين المؤجرة أن لا يكون له مسكن آخر في نفس البلد الذي توجد فيه عين النزاع أو أن يكون لديه مقتض لا احتجاز مسكن آخر (٨٢مكرر ١٥) ، ويجوز للمحكمة التي يطلب منها الحكم للمدعى باستمرار عقد ايجار عين النزاع لصالحه بعد وفاة مستأجرها الأصلي ، أن تعرض من تلقاء نفسها لبحث ما اذا كان المدعى يحتجز سكنا آخر في نفس البلد دون مقتض أم لا ، ولا يعد ذلك منها استحداثا لسبب جديد لأن اجابتها طلب المدعى يقتضيها التحقق من عدم احتجازه مسكنا آخر في نفس البلد دون مقتض (٨٢مكرر ١٦) ، فإذا أثبت من يتمسك بامتداد عقد المستأجر لصالحه توافر سائر الشروط اللازمة لذلك ، كان على خصمه طالب الحكم بانتهاء ذلك العقد أن يثبت احتجاز من يتمسك بالعقد مسكنا آخر في البلد ذاته ، فإذا عجز عن اثبات ذلك رفضت دعواه (٨٢مكرر ١٧) .

**١٧١ مكرر خامس — ( ٤ ) شرط بقاء عقد المستأجر الأصلي قائما حتى وفاته أو تركه العين المؤجرة —** ان النص في المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( المقابلة للمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ) على أنه : « ... لا ينتهي عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو ... الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ... » ، مفاده أن عقد ايجار المسكن لا ينتهي بوفاة المستأجر أو

---

(٨٢مكرر ١٥) في هذا المعنى نقض مدني ١٢ ابريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق ، ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٠ ق ، ١٨ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٧٨ وقد جاء فيه أن مناط الاحتجاز انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن ( أنظر في هذا الشأن ما سيجيء في الجزء الثاني من هذا الكتاب في نبذة ١٦٠ ) .

(٨٢مكرر ١٦) نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق .  
(٨٢مكرر ١٧) نقض مدني ١٨ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨٧٨ سنة ٥٢ ق .

تركه اياه اذا كان أقاربه الذين حصرتهم المادة مقيمين معه فيه وقت الوفاة أو الترك ، وتمسك هؤلاء الأقارب بعد الوفاة أو الترك بامتداد عقد الايجار اليهم وكانوا مستجمعين لبقية الشروط التي استلزماتها ، ومقتضى ذلك أن عقد الايجار ينتهى حتما ان لم يكن أحد من هؤلاء الأقارب مقيما مع المستأجر وقت وفاته أو تركه المعين المؤجرة انما كانت اقامة هذا القريب بها لاحقة لتلك الوفاة أو ذلك الترك ولم يكن لها وجود من قبل .

وقد اطرده قضاء محكمة النقض على أنه اذا توفى المستأجر فى أثناء تمتعه بالامتداد القانونى ولم يكن أحد مقيما معه فى العين المؤجرة قبل وفاته ، ثم أقام فيها بعد وفاته أحد أقاربه ، فان اقامته هذه تعتبر شغلا للعين دون سند ، وبالتالي غصبا ، فيجوز للمالك المعين ولو لم يكن هو المؤجر للمستأجر الأصلى الذى توفى أن يطلب طرد الشاغل الجديد باعتباره غاصبا وذلك استنادا الى سند ملكيته فقط ودون حاجة الى الاستناد الى عقد الايجار المذكور ، فيقع حينئذ على عاتق المدعى عليه اثبات الاجارة الصادرة إلى من توفى واثبات توافر شروط المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيه (٨٢مكرر ١٨) .

ومقتضى ذلك أن يشترط لامتداد عقد المستأجر الى من يدعى أنه كان مقيما معه اقامة مستمرة وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة أن يكون ذلك العقد مازال قائما حتى الوفاة أو الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء لأنه اذا كان المستأجر قد أنهى عقده بإرادته أو حكم ضده بفسخ العقد ، فلا يكون ثمة محل لامتداد ذلك العقد للمدعى (٨٢مكرر ١٩) .

---

(٨٢مكرر ١٨) نقض مدنى أول نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٤٩ ق .

(٨٢مكرر ١٩) نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٤١١ سنة ٥١ ق .

١٧٢ — ( ب ) فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لزاوله نشاط  
تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى — كل هذا فيما يتعلق بالعين المؤجرة  
للسكن ، ولكن الى أى حد يصدق هذا على الأعيان المؤجرة لغير ذلك من  
الأغراض كالاستغلال التجارى أو الصناعى الخ ؟

ينطبق فى هذه الحالة أيضا حكم النيابة فى الإيجار بالنسبة الى كل  
من كانوا يشاركون المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة وقت إبرام عقد  
الإيجار ، فيعتبرون مثله مستأجرين أصليين وتبقى لهم صفتهم هذه  
ولو توفى هو بعد ذلك أو ترك العين المؤجرة (٨٣) .

ويبقى التساؤل قائما فيما يتعلق بغير هؤلاء ، وبخاصة الأشخاص  
الذين ذكرتهم المادة ٢١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ( أو المادة ٢٩ من  
القانون ١٩٧٧/٤٩ ) .

ويلاحظ أن الحكم الاستثنائى الذى خرج به نص المادة ٢١ من  
ق ١٩٦٩/٥٢ على حكم القواعد العامة يجب أن يفسر بدقة ، وهو قد  
ورد مقصورا على عقد إيجار المسكن ، فلا يجوز تطبيقه على حالة إيجار  
أى مكان ليس مسكنا ، فلا يسرى على الأماكن المؤجرة للاستغلال  
التجارى أو الصناعى الخ . وإنما يسرى عليها حكم القواعد العامة (٨٤) ،  
فينتقل حق الإجارة الممتد قانونا من بعد المستأجر الى ورثته (٨٥) .

---

(٨٣) جنوب القاهرة الابتدائية ( الدائرة ١٢ برئاسة الاستاذ جرجس  
مسعود وعضوية الاستاذين أحمد عبد الوهاب وصفوت المرصفاوى ) بتاريخ  
٣٠ مارس ١٩٧٦ فى القضية رقم ١٩٧٦/٢٢٥ مدنى كلى جنوب .

(٨٤) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٣٠  
سنة ٤٩ ق ، ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ١٦٢ —  
٣٧٠ ، نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق وأيضا جنوب  
القاهرة الابتدائية الدائرة ٨ فى ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى القضية رقم ٢٣٨٥  
سنة ١٩٧٦ مدنى كلى جنوب القاهرة ( قضية الدكتور زاهر واصف  
وآخرين ) ، يلاحظ التعديل الذى ورد فى المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .  
(٨٥) نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٤٦ سنة ٤٩ ق مجلة =

وإذا كانت الاجارة معقودة للسكن ولغير السكن معا ، فيسرى حكم المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على الجزء المؤجر للسكن (٨٥مكرر) وتخضع اجارة الجزء المؤجر لغير السكن للقواعد العامة ، الا اذا حصلت الوفاة أو الترك بعد نفاذ القانون ١٩٧٧/٤٩ فيسرى على هذا الجزء الأخير حكم المادة ٢/٢٩ منه الذى سيجىء فيما يلى فى نبذة ١٧٣ مكرر .

غير أنه يمكن القول بأن الحق فى الايجار يندمج بقوة القانون فى المستغل التجارى أو الصناعى ( الجدك ) باعتباره أحد العناصر المكونة

---

= القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٣٢٧ ، ٢٨ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٩١ سنة ٤٨ ق .

(٨٥مكرر) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٩١ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه ان الامتداد القانونى المقرر لمصلحة الاشخاص الذين دكرتهم المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يسرى الا فى ايجار المساكن فقط ، فلا يسرى فى حالة ايجار المكان الواحد عيادة وسكنا ولو كانت مدة العقد انتهت وأدركه الامتداد القانونى لصالح المستأجر ، وانما تطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن ( أى الجزء الذى كان مؤجرا لاستعماله عيادة ) حكم القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى ، نقض مدنى ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٦٢ .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٤٦ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣٢٧ ، ٣٢٨ وفى مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٤٦٠ — ٢٧٦ وقد جاء فيه ان : « المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه اذا خلا قانون ايجار الاماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص ، واذا كان الواقع اخذا فى الدعوى من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اشير فى العقد المؤرخ ... الى ان العين أجرت لاستعمالها مكتبا ومسكنا ، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حدثت وفاة المستأجر فى ظل العمل به حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود ايجار المساكن دون غيرها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض وانما تطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى . واذا كانت المادة ١/٦٠١ مدنى تقضى بأن موت المستأجر ليس من شأنه ان ينهى عقد الايجار ، وكان الغرض من ايجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فان الاجارة لا تنتهى بوفاة المستأجرة بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن بل ينتقل الحق فيها الى ورثتها ... » .



له متى كان انشاء المتجر أو المصنع قد تم بموافقة المؤجر ، فلا يكون لصيقا بشخص المستأجر ولا ينقضى بموته بل ينتقل مع الجدك الى ورثته كما ينتقل في حالة بيع الجدك الى المشتري وفقا لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع ورهن المحال التجارية أو وفقا للمادة ٥٩٤/٢ مدنى (٨٦) .

ويمكن القول بذلك حتى بالنسبة الى الأعيان المؤجرة للسكن اذا كان المؤجر قد رخص أو اذا كان القانون رخص للمستأجر في تأجير العين من باطنه مفروشة (٨٦ مكرر) ، لأن هذا الترخيص يتضمن ترخيصا باستغلال العين في حدود القانون الخاص وعدم اقتصار حق المستأجر على الانتفاع بها شخصيا ، فاذا مات المستأجر الأصل لم تنتقض معه رخصة الاستغلال لأنها ليست رخصة لاصقة بالشخص ك رخصة الانتفاع الشخصي ، فتورث عنه وتستمر العلاقة بين ورثته والمؤجر وبينهم وبين المستأجر من الباطن (٨٦ مكرر ثان) .

---

(٨٦) قرب في هذا المعنى نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ٨٣٥ — ١٣٢ .

وبالمعنى ذاته : نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٤٩ ق الذى أورد أن : « النص فى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى يدل على أن الأصل هو أن الأيجار لا ينتهى بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة من العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته ، فيحق لهم طلب انتهاء العقد ، كما يحق لهم طلب استمراره لصالحهم ( نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٣٠ لسنة ٤٩ ق ، ٧ أبريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٥٥ — ١٩٥ ) ، وهو ما أورثته المادة ٢/٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ولما كان الثابت أن ورثة المستأجر لحل النزاع لم يطلبوا انتهاء عقد الأيجار ، فمن ثم فهو مازال ساريا لصالحهم ، ويحق لهؤلاء الورثة أن يطلبوا تمكينهم من المحل المؤجر واستمرار عقد الأيجار لصالحهم » .

(٨٦ مكرر) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٥٦ لسنة ٥٩ ق وقد جاء فيه أن استعمال المستأجر حقسه فى تأجير العين المؤجرة له مفروشة يجعل الأيجار يمتد بعد وفاته لصالح زوجته أو أولاده أو والديه .

(٨٦ مكرر ثان) وقد أخذت بذلك محكمة مصر الابتدائية بتاريخ ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤١٢٥ لسنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر ، وفى هذا المعنى =

وقد أورد القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ في المادة ٢٩ منه مثل نص المادة ٢١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ مع بعض تعديلات قصد بها إيضاح معنى هذا النص الأخير ومع إضافة فقرة جديدة نص فيها صراحة على سريان حكم المادة المذكورة فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى (٨٦ مكرر ثالث) .

فأوضح النص الجديد أن المقصود بالأقارب حتى الدرجة الثالثة

== أيضا استئناف القاهرة ( دائرة ٢٩ ايجارات ) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٩ في الاستئناف رقم ١٩١ سنة ٩٦ قى وقد جاء فيه أن التصريح بالتأجير من الباطن يجعل الأيجار استغلالا يورث عن المستأجر وكان ذلك تأييدا لحكم صادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٨ فى الدعوى رقم ٥٣٤٢ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى ايجارات .

وقرب فى هذا المعنى بطريق مفهوم المخالفة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٦ أكتوبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٤٦ سنة ٩١ قى وقد جاء فيه قوله أما من عدا هؤلاء الأشخاص ( الذين نصت عليهم المادة ٢١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ) فلا يحق له الاحتجاج بعقد إيجار المستأجر الاصلى الذى توفى أو ترك العين المؤجرة اليه ، وأنه ثابت من أقوال المستأنف فى دفاعه ومستنداته فى التحقيق المنضم أنه لا قرابة له بالمستأجر الاصلى ، وبالتالي لا يجوز له الاحتجاج قبل المستأنف ضده ( المؤجر ) بعقد الإيجار ، كما أنه لا يمكنه الادعاء بأنه المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن عقد الإيجار لأنه لم يقدم الآن الكتابى الصادر من المالك للمستأجر بالتصريح له بالتأجير من الباطن أو بالتنازل عن عقد الإيجار عملا بالفقرة ( ب ) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ .

(٨٦ مكرر ثالث) ان المشرع حينما قرر باستمرار العقد بعد وفاة المستأجر عن العين المستعملة فى النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى أنها قصد من ذلك حماية ذلك النشاط . والعبرة فى ذلك بحقيقة استعمال العين ، بما اذا كانت تستعمل حقيقة لمزاولة ذلك النشاط من عدمه . فإذا ما ثبت استغلالها فى مزاولة النشاط وجب أعمال حكم الفقرة الثانية للنص المذكور ، والعكس اذا ما تحقق استغلالها للسكنى فتخضع لحكم الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ منالفة الذكر ولا يخفى أن واقعة استغلال العين مكتبا أو للسكنى أن هى الا واقعة مادية تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية ولو غابت ما ثبت بالعقد عن القصد من التأجير ( نقض مدنى ٢٢ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ قى ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٠٩٣ — ٢١٠ ) .

الأقارب نسبيا أو مصاهرة (٨٦مكرر رابع) ، وانهم يكون لهم حق الاستمرار في الاجارة ، سواء في حالة وفاة المستأجر أو في حالة تركه العين المؤجرة بشرط ثبوت اقامتهم في العين المؤجرة سنة على الأقل قبل الوفاة أو الترك ، ثم نص في الفقرة الثانية ( المادة ٢٩/٢ ) على أنه اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين. ويستمر لصالح ورثته أو شركائه في استعمال العين حسب الأحوال ، ولم يكن هذا النص واردا في مشروع الحكومة ولا فيما أقرته لجنة الاسكان بمجلس الشعب . وقد قصد به أن يستمر العقد في حالة وفاة المستأجر لصالح ورثته اذا لم يكن له شركاء في استغلال العين المؤجرة . فنادا كان له شركاء ، فيستمر العقد لصالح ورثته فيما يتعلق بنصيبه في الشركة ، ولباقي الشركاء كل منهم بنسبة نصيبه . وينطبق ذلك اذا كان المستأجر شركة تضامن ثم انحلت الشركة بسبب وفاة أحد الشريكين فيها ، فيستمر العقد لصالح الشريك الآخر ( ويمكن أن يقال أيضا باستمراره لصالح ورثة الشريك المتوفى بنسبة نصيبه في الشركة ) . وقد بلورت محكمة النقض مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بفقرتيها حيث قررت في حكم لها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ : « وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين المؤجرة انما يكون في حالتين : الأولى أن يكون عقد الايجار واردا على عين للسكنى ، وفي هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة الى الأشخاص المذكورين في الفقرة الأولى بالشروط الواردة فيها ، والثانية أن يكون عقد الايجار واردا على عين لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، وفي هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة لورثة المستأجر صاحب النشاط أو شركائه في النشاط ذاته ،

---

(٨٦مكرر رابعا) وقد بين حكم النقض الصادر في ٢٩ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٢٧٩ سنة ٥١ ق المتصود بقرابة المصاهرة ، وكذلك حكم النقض الصادر في ٢ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٨٢٨ سنة ٥٦ ق والذي بين المقصود من كل من قرابة النسب وقرابة المصاهرة .

وفي هاتين الحالتين فقط يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق الاستمرار في شغل العين ، واذ كان القانون هو مصدر الحق المقرر في هذه المادة بالنسبة لاستمرار عقد الايجار والتزام المؤجر الوارد فيها ، فان حقها لا يسرى على المستأجرين من الباطن في الحالة المنصوص عليها في المادة ٤٠ ب من القانون ذاته ، لأن علاقة هؤلاء المستأجرين بالمؤجرين لهم يحكمها عقد الايجار من الباطن المحرر في شأنها . واذ كان الطاعن يشغل حجرتين بشقة النزاع لممارسة عمله في مهنة المحاماة بهما وذلك بمقتضى عقد ايجار من الباطن ، ومن ثم فهو لا يعد شريكا في نشاط المستأجر الأصلي للشقة لتكون عيادة يزاول فيها مهنته الطبية لتغاير النشاطين واستقلال كل منهما عن الآخر ، فان حكم المادة ٢٩ فقرة ٢ ، ٣ سالفه الذكر لا يسرى في حقه (٨٦مكرر خامسا) . ويجوز لورثة المستأجر متى امتد الايجار لصالحهم أن يستغلوا العين المؤجرة ، سواء بأنفسهم ان كانت لهم معرفة كافية بمهنة أو حرفة مورثهم ، أو بواسطة الغير ممن لهم معرفة بذلك ، على أن يتولى هذا الغير استغلال العين لحسابهم ولو من طريق مشاركتهم (٨٧) . ولا يجوز لهم النزول عن اجارة العين الى الغير (٨٧مكرر) الا اذا توافرت

(٨٦مكرر خامسا) نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٥٨ سنة ٥١ ق .

(٨٧) ويرى الاستاذ انور طلبه ان الغير الذى يعهد اليه باستغلال العين لحساب الورثة ، يجوز له أن يضع على العين لافتة باسمه ، ما لم يشترط عليه الورثة حرمانه من ذلك ، وليس للمؤجر أن يتخذ من وجود لافتة باسم الغير المعهود اليه استغلال العين لحساب الورثة دليلا على نزولهم الى هذا الاخير عن العين المؤجرة نزولا يخول المؤجر طلب الاخلاء طالما ان الورثة اثبتوا أن الغير يدير العين لحسابهم ولو من طريق المشاركة ( المحاماة سنة ٥٩ العددان الخامس والسادس ص ٩٣ ) .

(٨٧مكرر) وقد خرج المشرع على ذلك بنص خاص فى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية حيث نص فى المادة ٥ منه على المبدأ الذى قرره المادة ٢/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ واجاز لورثة الطبيب المستأجر النزول عن العين المؤجرة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، اذ نصت المادة ٥ المشار اليها على أن « لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية =



= بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الاحوال ، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، وفي جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين .

وقد بلورت محكمة النقض احكام قانون المنشآت الطبية سالف الذكر في حكمها الصادر في ٢٥ يولييه ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ ق حيث قالت فيه :

« لما كانت المادة الاولى من القانون ٥١ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ٢٦ سبتمبر ١٩٨١ تنص على أن « تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تريضهم أو إقامة الناقهين ، وتشمل ما يأتي : ( ١ ) العيادة الخاصة وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها أو يديرها طبيب . . . » ، كما تنص المادة ٥ منه على انه « لا ينتهي عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين . . . » ، مما مفاده وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن لمستأجر المنشأة الطبية — ولورثته من بعده — التنازل عنها في أي وقت لطبيب ، وينتج هذا التنازل اثره في حق المؤجر ، فيظل عقد ايجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه تغليباً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجرة ، إذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها أو تنازله عنها — لكي تستمر في أداء الخدمات الطبية للمواطنين ، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ، لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته ، وكان مؤدى ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الاحكام الحق في تأجير هذا المكان من باطنهم الى الغير لاستعماله في نشاط آخر دون إذن كتابي صريح من المالك ، وكان نص المادة ١٩ من ق ١٣٦/١٩٨١ لا يغير من هذا النظر ، كما لا يغير منه أنه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفا لورثتهم .

وفي هذا المعنى أيضا ٢٦ اكتوبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٥٢ ق اذ اورد انه : « اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء الشقة = محل النزاع على سند من أن المستأجر الاصلى بعد أن استعملها كعيادة طبية بدلا من سكن خاص لم يكن يقيم فيها احد قبل وفاته في سنة ١٩٧٩ او أن احدا من الورثة لم يطلب الاستمرار في النشاط المهني الذي كان يزاوله ، فانه يكون قد خالف قاعدة آمرة في القانون متعلقة بالنظام العام ، عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، مما كان يوجب عليها الحكم في الدعوى — من تلقاء نفسها — على موجبها ، وانه وان كان الطاعنان قد تمسكا بهذا السبب — تطبيق احكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بالمنشآت الطبية — بجلسة المرافعة امام محكمة النقض ، الا انه ولكونه متعلقا بالنظام العام ووآردا على ما رفع عنه الطعن ، فانه يتعين قبوله ونقض الحكم لهذا السبب . انظر ايضا احكام النقض التالية :

= ( أ ) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٢ ق :  
مستأجر المنشأة الطبية : احقية ورثته من بعده فى التنازل عنها لطبيب —  
تعلق ذلك بالنظام العام ( المواد ١ ، ٥ ، ٦٤ من ق ١٩٨١/٥١ ) .

( ب ) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦٨٤ سنة ٥٢ ق :  
دعوى المؤجر فى ظل القانون ١٩٧٧/٤٩ باخلاء العين المؤجرة عيادة  
طبية لتنازل المستأجر عنها دون اذن كتابى صريح منه — صدور القسائون  
١٩٨١/٥١ بتنظيم المنشآت الطبية اثناء نظر الاستئناف — اثره — عدم جواز  
الحكم بالاخلاء — علد ذلك ( المادة ٥ من ق ١٩٨١/٥١ ) .

( ج ) نقض مدنى ١٩ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقمى ٢٦٩٦ سنة  
٥٦ ق و ١٠٠ سنة ٥٧ ق :

عقد ايجار المنشأة الطبية — امتداده لصالح ورثة المستأجر الاصلى  
دون اشتراط مشاركتهم له او ممارسة احدهم مهنة الطب ( ق ٥١ سنة  
١٩٨١ ) وجاء فيه ايضا :

القضاء باخلاء شقة النزاع لعدم اقامة احد مع المستأجر الاصلى فيها  
قبل وفاته وبعد استعمالها كعيادة وعدم طلب احد من ورثته الاستمرار فى  
مزاولة النشاط المهني — تمسك الطاعنين امام محكمة النقض بتطبيق احكام  
القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ لتعلقه بالنظام العام وباعتبار عناصره الموضوعية  
مطروحة على محكمة الموضوع — قبول الطعن ونقض الحكم .

( د ) نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧١٨ سنة ٥٢ ق :

تنازل الطبيب عن العيادة الطبية المؤجرة له الى طبيب آخر — جائز  
وفقا للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ ، وجوب اعمال حكمه على المنازعات السابقة  
طلالما أن المراكز القانونية لم تكن قد استقرت بصور حكم نهائى فيها —  
النص فى العقد على عدم جواز التنازل — لا اثر له .

اجارة المنشأة الطبية — استمرارها لصالح الطبيب المتنازل اليه —  
لا يشترط فيه أن يكون المتنازل اليه مزاولا للمهنة بالفعل فى تاريخ التنازل .

( هـ ) نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥٣ ق :

عدم جواز التمسك بقواعد الامتداد القانونى لعقد ايجار المكان  
المستعمل كمنشأة طبية لأول مرة امام محكمة النقض رغم تعلقها بالنظام العام  
لما يخالفها من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع .

( و ) نقض مدنى ٢٥ يوليه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٦٢ سنة ٥٥ ق :

المنشأة الطبية — ماهيتها — المادة الاولى من ق ٥١ لسنة ١٩٨١ — =

= للمستأجر وورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة —  
آثره — بقاء عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه — م ٥ من ق  
١٩٨١/٥١ — مؤدى ذلك عدم جواز تأجير عيادة الطبيب الخاصة من الباطن  
الى الغير لاستعمالها فى نشاط آخر دون اذن صريح من المالك .

( ز ) ونقض مدنى ٦ يونيا ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٥ لسنة ٤٩ ق وقد  
جاء فيه أن تأجير جزء من عيادة طبية من الباطن قبل صدور قانون المهن  
الطبية يسرى عليه هذا القانون بأثر فوري .

وقد خرج المشرع على المبدأ سالف الذكر ايضا بنص المادة ٣١ من  
ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة المعدلة بالقانون رقم  
٤٤ لسنة ١٩٨٢ حيث نص فيها على ما يلى :

« اذا توفى صاحب الصيدلية جاز ان تدار الصيدلية لصالح الورثة  
لمدة لا تجاوز عشر سنوات ميلادية .

« وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهاية المدة  
المشار اليها فى الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ اصغر أبناء المتوفى  
سن السادسة والعشرين او حتى تخرجه من الجامعة او أى معهد علمى من  
درجتها أيهما اقرب .

« ويعين الورثة وكيلا عنهم تخطر به وزارة الصحة ، على ان تدار  
الصيدلية بمعرفة صيدلى . وتغلق الصيدلية اداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة  
للورثة ، ما لم يتم بيعها لصيدلى .

« وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد الغيت وفقا لهذه المادة قبل  
تعديلها ، ما لم يكن قد تم التصرف فى الصيدلية » .

وقد صار هذا القانون نافذا ابتداء من ٢٥ يونيه ١٩٨٢ وهو اليوم  
التالى لنشره فى الجريدة الرسمية فى العدد ٢٥ منها .

كذلك خرج المشرع على ذلك بنص خاص فى المادة ٢/٥٥ من قانون  
الحماية رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤  
— بالنسبة لاستمرار عقد مكتب المحامى بعد وفاته او تركه المهنة — اذ  
نصت على : « واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
يجوز للمحامى او لورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة  
حرة او حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة » ، وقالت محكمة النقض  
ان هذا النص يدل على ان للمحامى ولورثته من بعده التنازل عن ايجار  
مكتبه فى الحالات الواردة بالنص ، وينتج هذا التنازل آثره فى حق المؤجر ،  
فبظل عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل له ، كما ان هذا النص أمر  
ومتعلق بالنظام العام باعتباره من احكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية فانه =

في هذا النزول شروط بيع الجدك المنصوص: عليها في المادة ٥٩٤/٢ مدنى . وفي هذه الحالة تعتبر وفاة مورثهم ضرورة ملجئة اياهم الى البيع .

أما في حالة ترك المستأجر العين المؤجرة حال حياته ، فلا تمتد الاجارة لصالح ورثته لأن الورثة لا تثبت لهم الوراثة الا بموت المستأجر ، ولكنها تمتد لصالح شركائه ان وجدوا ، واذا صدر بعد ذلك حكم بالاخلاء ضد المستأجر الأصلي الذى ترك العين فلا يكون هذا الحكم حجة على من امتد اليه العقد بعد الترك (٨٧مكرر ثان) . ويصبح

---

= يسرى بأثر مباشر وفورى من تاريخ العمل به على المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة في تاريخ سابق على نفاذه (نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ١١٦٨ سنة ٤٧ ق ) ، ومادام يجوز لورثة المحامى التنازل عن حق ايجار المكتب لزاولة مهنة حرة او حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة ، فمن باب أولى يجوز لهم الاحتفاظ بحق الايجار وتغيير الاستعمال الى « عيادة » .

ويلاحظ أن هذه الاستثناءات التى اوردتها القوانين الثلاثة سالفه الذكر قد وردت بشأن مزاوى مهن ثلاثة هى الطب والصيدلة والمحاماة ، فمنحت ممارسى هذه المهن حقوقا استثنائية ميزتهم بها عن ممارسى المهن الأخرى كالمهندسة والمحاسبة الخ . بل عن سائر المواطنين على اختلاف مهنتهم ومستوياتهم ، مما يخل بالمساواة التى كفلها الدستور لجميع المواطنين أمام القانون ويسمح بالقول بعدم دستورية ورود هذه الاستثناءات فى تلك القوانين .

ولذلك رأت اللجنة المشكلة فى وزارة الاسكان لمراجعة قوانين ايجار الاماكن واعداد مشروع تعديل لها وجوب الغاء هذه الاستثناءات جميعا ونصت فى المادة ... من مشروعها الذى لايزال موضع مناقشة فى مجلس الدولة ( راجع ما تقدم فى نهاية النبذة الاولى من هذا الكتاب ص ١٢ ) فتضمن المشروع فى صياغته الاخيرة المعروضة على مجلس الدولة نصا فى نهاية مادته الاخيرة وهى المادة ٢٣ على الغاء كل حكم ورد بالقوانين الخاصة مخالفأ أحكام المادة ٩ من هذا القانون — وهى المادة المقابلة للمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

(٨٧مكرر ثان) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٧ سنة ٤٧ ق .



هؤلاء الشركاء مستأجرين أصليين ، ويجوز لهم تحرير عقد ايجار بأسمائهم •

ولأن هذا النص مستحدث في القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فهو وان كان باعتباره قانونا متعلقا بالانظام العام يسرى حتى على العقود التي أبرمت قبل صدوره ، فإنه لا يسرى على حالات الوفاة أو الترك التي وقعت قبل بدء العمل به وفي ظل أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ويقتصر تطبيقه على حالات الوفاة أو الترك التي تقع من تاريخ صدوره (٨٨) •

**١٧٢ مكرر — طبيعة الحكم المتقدم وتقديره وضرورة التضييق فيه —** يبين مما تقدم أن حكم المادة ٢١ سالف الذكر ومن بعدها حكم المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يجعل لمن كان يقيم مع المستأجر الى حين وفاته أو تركه العين ولمن كان يشاركه في نشاطه المؤجرة من أجله حقا في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة في حدود معينة ، ويخوله الحق في مطالبة المؤجر بأن يحرر له عقد ايجار باسمه •

وظاهر أن في هذا الحكم خروجاً على القواعد العامة لمصلحة من كانوا يقيمون مع المستأجر قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة رعاية لهؤلاء الأشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستقرة مع المستأجر ودون أن يكون لهم مسكن آخر في البلد ذاته ، ولمن كانوا يشاركونه في نشاطه فيها ، وهو يتضمن في الوقت ذاته تقييدا لحق المؤجر في استرداد مزية التصرف في منفعة العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة • وهذا الخروج استثناء وارد على خلاف الأصل ، فيلزم تفسيره وتحديد نطاقه بدقة ، ولا يجوز التوسع فيه البتة •

---

(٨٨) نقض مدني ٣١ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق •  
وقرب ما تقدم في الهامش ٧٣ •

ويقتضى ذلك تعيين ماهية حق المستفيد من هذا النص وطبيعة حقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين له ، أيعتبر هذا المستفيد مستأجرا أصيلا (٨٨مكرر) تثبت له جميع حقوق المستأجر بما في ذلك حق اشراك غيره في الإقامة معه اشراكا يؤدي الى انتقال حق منفعة العين المؤجرة الى هذا الشريك بعد وفاة ذلك المستفيد الأول أو تركه العين المؤجرة ، ثم ثبوت صفة المستأجر الى ذلك

(٨٨مكرر) لم تعتبر محكمة النقض المستفيد من نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ مستأجرا أصليا يستمد حقه من العقد ، وإنما اعتبرت ان له حقا في الاستمرار في العين المؤجرة مستمدا من نص تلك المادة فحسب ، واستدلّت على ذلك بما ورد في عجز النص المذكور من إلزام المؤجر بتحرير عقد ايجار للمستفيد المذكور مما يدل — حسب رأيها — على أنه ليس مستأجرا بمقتضى عقد الايجار الاصلى ( نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٨٢٣ — ١٥١ ) .

وفي هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٤٦ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٨ و ٢٨٩ وقد جاء فيه ان اثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ، ولئن كان لعقد ايجار المساكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة على المسكن ليقيم فيه مع باقى افراد أسرته ، الا ان رب الاسرة المتعاقد يبقى ، دون افراد أسرته المقيمين معه — هو الطرف الاصيل في العقد . والنص في المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه « مع عدم الاخلال بحكم المادة ... » يدل على ان المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الاشخاص الذين أوردتهم النص في استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان في حاجة لايراد هذا الحكم اذا كان يعتبر ان المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن افراد أسرته .

ثم قال الحكم بعد ذلك :

« واذا كان الثابت ان الطاعنة كانت اiban التعاقد في عقد الايجار زوجة للمستأجر المطعون عليه ، فان وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الايجار = لا يجعل منها مستأجرة لها . لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستأجر ، سند للبقاء في العين التى يستأجرها ، ويكون الحكم باخلائها متفقا وصحيح القانون » .

وتقرب في هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٤ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥٠ ق . .

المستفيد من المستفيد الأول بحيث يجوز لكل مستفيد من هذا النص أن يشرك معه غيره في الإقامة ، فيخوله أن يستمر فيها من بعده وأن يشرك معه غيره فيها ، فيرتب له حقا في الاستمرار فيها هو ومن يرى اشراكه معه الى ما شاء الله ، مع حرمان المالك المؤجر الى الأبد من مزية الانتفاع شخصيا بملكه .

لا يمكن أن يكون قصد المشرع قد اتجه الى ذلك ، فوق أن طبيعة النص الاستثنائية لا تحتل هذا التوسع اللانهائي ، فيتعين فهمه وتفسيره بدقة ، وذلك بأن يقصر تطبيق حكمه على من أقاموا مع المستأجر الأصلي ، سواء كان هذا قد استأجر العين بنفسه أو من طريق من يمكن اعتباره قد ناب عنه نيابة مفترضة قانونا كالزوجة والأولاد ، أما هؤلاء الذين أقاموا مع مستأجر أصيل وأصبح لهم أن يفيدوا من حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فلا يصح اعتبارهم مستأجرين أصليين (٨٨مكرر ثان) ، ولا ينطبق على من يقيم معهم حكم المادة المذكورة ، لضرورة وقف مدى

---

(٨٨مكرر ثان) قرب في هذا المعنى نقض مدني ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق وقد قرر أن امتداد عقد الايجار لاقتارب المستأجر الأصلي المقيمين معه عند الوفاة أو الترك حق شخصي مقرر لهم لا يحق لغير هؤلاء التحدي به أمام القضاء ، فلا يجوز مثلا لاختوة القريب المقيمين الذين لم يكونوا مقيمين أن يتمسكوا بمثل حقه أو يطلبوا مشاركته فيه .

وأیضا نقض مدني ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٤٠ سنة ٥١ ق حيث رفضت المحكمة تطبيق حكم المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مستأجر المفروش من غير مالكة أو مستأجره الأصلي ، وقررت أن هذا الحكم لا يسرى على عقود الايجار الصادرة من غير مالك العين المفروشة أو مستأجرها الأصلي ولو كان المؤجر لهذه العين من الاشخاص الذين خولهم المشرع حق الاستمرار في شغل العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تركه لها بمقتضى المادة ٢٩ فقرة أولى من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اذ أن هؤلاء الاشخاص وان اعتبروا في عداد المستأجرين لكونهم يستفيدون من امتداد عقد ايجار المستأجر الأصلي اليهم ، الا أنهم لا يعتبرون قانونا مستأجرين أصليين في حكم المادة ٤٦ سالفه الذكر .

هذا الحكم غتد حد معين وعدم السماح بتسلسل أثره الى ما لا نهاية له سواء من حيث الزمن أو من حيث تعاقب الأشخاص الذين يفيدون منه (٨٩) •

ولا يقدح في ذلك نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ومثلها نص المادة ٣/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر ، ذلك أنه يبين من الأعمال التحضيرية للقانون أن هذا النص الأخير قد اقترحه

(٨٩) ويبدو أن محكمة النقض تذهب الى خلاف ذلك حيث جاء في حكم لها بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٩ أن النص في المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على أنه ... يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الايجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الاقامة — ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فان هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم العقد ابتداء مع المالك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولى ألزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشروط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استفحال أزمة الاسكان . ولما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الاصلى حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فانه يغدو صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آنفة الذكر ( مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٥٧٨ — ١٠٩ ) . وقد أطرده قضاء محكمتنا العليا على ذلك ( أنظر نقض مدنى ١١ يونيه ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٨٩٣ سنة ٤٩ ق ٧ مارس ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعن رقم ٩٨٤ سنة ٤٥ ق ) وفي هذا المعنى أيضاً نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٤ في الطعن رقم ٥٠٨ سنة ٤٩ ق ٥ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق ١٩ يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٧٨٣ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الحكم المنصوص عليه في المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجراً أصلياً أو من امتد العقد قانوناً لصالحه .

أنظر أيضاً من هذا القبيل نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١١٢٣ سنة ٥١ ق وقد قرر أن امتداد عقد ايجار المسكن لصالح زوجة =



عند مناقشة المشروع في مجلس الأمة العضو السيد الدمرداش محمد المصرى البزه وقال ان الغرض منه هو تمكين المستأجر الفعلى من ادخال النور أو المياه أو التليفون . الخ ، وأن السيد رئيس المجلس عندما عرض هذا الاقتراح على التصويت قال والاقتراح الثانى يتعلق بنقطة تحرير عقد جديد لهؤلاء الورثة حتى يستطيعوا عن طريقه تركيب تليفون أو الحصول على ميزات أخرى . وقد وافق المجلس على ذلك ، الأمر الذى يبين منه أن الزام المؤجر بتحرير عقد باسم المستفيد من حكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ سالفتى الذكر انما قصد به تيسير حصول هذا المستفيد على بعض المزايا المكملة لاقامته فى العين المؤجرة ، ولم يقصد به منحه صفة المستأجر الأصل الذى يحق له أن يشرك غيره معه فى الاقامة توطئة لتحويل هذا الغير حق الاستمرار فى الاقامة فى العين المؤجرة من بعده (٨٩مكرر) .

---

= المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة منذ وفاته أو تركه له يسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد اليه . وأيضا نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٣٢ لسنة ٥١ ق وقد قرر أن امتداد عقد ايجار المنزل لصالح زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة عند وفاته أو تركه تسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد اليه .

وعندى أن هذا المذهب محل نظر للأسباب التى أوردتها فى المتن وهى تتضمن الرد على الحجة الأساسية التى استندت اليها محكمة النقض ، ومن العسير على التسليم بأن المشرع قصد بهذا النص انشاء نوع جديد من وقف الأماكن المؤجرة تتداوله الاجيال المتعاقبة ، فضلا عن أن ذلك يفتح باب الاحتياال على القانون واسعا ، اذ يسمح للمستفيد من النص المذكور اذا ما اراد التنازل عن العين المؤجرة الى أى شخص غريب عنه أن يعقد زواجا مدنيا على هذا الشخص ثم يترك له العين ، وهكذا تتداول منفعة العين المؤجرة الى عدة اشخاص متعاقبين من طريق عقود زواج تنتهى بطلاق ثم زواج وطلاق الخ .

(٨٩مكرر) وقد قضت محكمة النقض صراحة بأن من امتد اليه عقد الايجار وفقا للمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعتبر مستأجرا أصليا ، وبخاصة فيما يتعلق بتطبيق حكم المادة ٦٦ من هذا القانون ( نقض مدنى ١٥ =

وقصارى القول أن المشرع لم يقصد بحكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ أنفتى الذكر السماح بإنشاء سلسلة من الأشخاص الذين يتعاقبون في الانتفاع بالعين المؤجرة الى ما لا نهاية له دون مالكها ، فالمشرع لم يضمن العداء للمالك ولم يقصد حرمانه من الانتفاع بملكه أو من التصرف في منفعتة الى الأبد ، وإنما اتجه قصده فقط الى حماية المستأجر والى رعاية من كانوا يقيمون معه هو فقط وقت وفاته أو تركه العين دون أن يمد هذه الرعاية الى من أصبحوا من بعد المستأجر يقيمون مع المقيمين من بعد المقيمين الخ •

يبقى بعد ذلك أن نتساءل حتى مع تحديد نص المادة ٢١ والمادة ٢٩ سالتى الذكر بهذا المعنى ، هل يخول هذا النص المستأجر الحق في أن يشرك معه في الإقامة في العين المؤجرة من يشاء من أقاربه الى الدرجة الثالثة مهما تعددوا وأن يخولهم جميعا من هذا الطريق حق الاستمرار في الاجارة من بعده ، وهل يعتبر هذا النص أمرا أم يجوز الاتفاق على ما يخالفه •

والرأى عندى أن هذا النص لا يخل بالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما اتفق عليه أو ما أعدت له بطبيعتها • فإذا اتفق في العقد على أن الغرض من الاجارة استعمال العين المؤجرة في سكنى المستأجر وزوجته وأولاده لا غير ، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه غير هؤلاء ، وإن فعل فإنه يخالف شروط عقده المعقولة ، ويكون من يقيم معه خلافا لهذا الشرط شريكا له في هذه المخالفة ، فلا يصح أن يترتب له على هذه المخالفة حق في الاستمرار في الايجار من بعد المستأجر •

وطالما أنه مسلم بأن المؤجر يملك أن يحدد الاستعمال الذي يجوز للمستأجر أن يستعمل فيه العين المؤجرة ، وأن هذا التحديد يمكن أن يمنع المستأجر من اشراك غيره معه في منفعة العين المؤجرة وأن يمنع بالتالى وجود من قد يتمسك بحكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ سالفتى الذكر ، فانه يمكن القول بأن هذا الحكم ليس متعلقا بالنظام العام ويجوز الاتفاق على خلافه ، فيصح اشتراط المؤجر فى العقد عدم اقامة أحد مع المستأجر أو عدم السماح باقامة غير أشخاص معينين أو عدم أحقية من يقيم مع المستأجر فى الاستمرار فى الاجارة من بعده ، ويكون هذا الشرط صحيحا وناظرا فى حق كل من يدور فى خلده أن يتمسك بحكم النص المذكور (٨٩مكرر) •

(٨٩مكرر) أنظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة ( الدائرة ٣٩ ايجارات ) ٢٢ مارس ١٩٨٩ فى الاستئناف رقم ٨٨٥٦ سنة ١٠٥ ق وقد جاء فيه قوله : « ومن ثم فان الشرط الذى وضعه المستأنف ( المؤجر ) عند تحرير العقد بأن تكون العين لسكنى المستأجر وزوجته فقط — وهو شرط غير مألوف فى عقود الايجار — انما تستنبط المحكمة منه أن المؤجر والمستأجر قد قصدا أن يكون عقد الايجار لمدة حياة المستأجر وزوجته فقط لكونهما طاعنين فى السن ولا يعولان أحدا من أبنائهما أو أحفادهما ، الامر الذى ترى معه المحكمة أن اعمال الشرط كان أمرا جوهريا لدى المتعاقدين حيث أن الاخلال به يفقد العقد ركنا جوهريا منه بل يعد غشا من أحد المتعاقدين يفسد ويبطل ما قصده من وراء الاخلال بهذا الشرط .

« فإذا كان الامر كذلك ووضعنا فى الاعتبار أن زوجة المستأجر الاصلى حين بقيت فى العين المؤجرة كان سنها ٧٨ عاما عند وفاة زوجها ، وكانت تقيم بمفردها فكان من الطبيعى أن تلقى الرعاية من أبنائها وأحفادها خاصة وأنه قد ثبت أنها مريضة بل كان تم نقلها الى دار للمسنين فى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ اذ كان عمرها وقتئذ ٨٤ عاما ، انما دليل على أن الابناء والاحفاد عجزوا عن رعايتها أو تخفيف وحدتها بعين النزاع ، مما دفعها الى البقاء بدار المسنين حتى توفيت بها فى ٢٦ مايو ١٩٨٧ وشيعت جنازتها منها ، مما يستشف منه أن زعم المستأنف عليه باقامته بعين النزاع بعد وفاة جده لرعاية جدته انما زعم يصطدم مع الوقائع كما بينتها المحكمة سلفا . وإذا سلمنا بانتقاله الى الإقامة بتلك العين ، فانه يكون قد شارك المستأجرة فى مخالفة الشرط الذى ارتضته مع المؤجر بعدم السماح باقامة أحد غيرها فى عين النزاع ، فيكون ما بدر منها اساءة لاستعمال حقها المستمد من المادة ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ بقصد الاضرار بالمؤجر لتحقيق مصلحة غير مشروعة طبقا =

وحتى اذا لم يوجد مثل هذا الشرط في العقد ، فان نظرية التعسف في استعمال الحق التي كرسها التقنين المدني في المادة ٥ منه ، تأبى على المستأجر أن يسيء استعمال حقه بإشراك غيره معه في الانتفاع بالعين المؤجرة بقصد حرمان المؤجر من عودة منفعة العين المذكورة اليه عند وفاة المستأجر أو تركه تلك العين لأن ذلك يعتبر استعمالا للحق بقصد الاضرار بالمؤجر أو على الأقل استعمالا للحق لتحقيق مصلحة غير مشروعة (٩٠) .

١٧٣ — أسباب انتهاء العلاقة الايجارية — تقدم أن العلاقة الايجارية تنشأ أصلا من عقد ايجار صحيح وفقا للقواعد العامة ، ثم اذا انتهت مدة العقد الاتفاقية امتدت العلاقة الايجارية بقوة التشريع الخاص ، الا أن يضع المستأجر حدا لها بإرادته أو يصدر قانون جديد يلغى ذلك التشريع الخاص ويضع حدا للامتداد القانوني لعقود الايجار ، اذ أن هذا التشريع لا يقيد ارادة المستأجر في انتهاء العلاقة الايجارية بعد انتهاء مدة العقد الا بوجوب مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني ( المادة ١٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ) ، ولكنه يقيد ارادة المؤجر في ذلك ولا يسمح له بانتهاء تلك العلاقة سواء بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية أو قبل انتهائها الا في حدود معينة .

ولابد لتبين هذه الحدود على حقيقتها من استعراض الأصل

---

= للمادة ٥ من القانون المدني. وترى المحكمة أن التعسف ثابت من قبل المستأجر وشاركه فيه المستأنف عليه ، الامر الذي يتعارض مع تطبيق المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ — ان توافرت شروطها — مع تلك القاعدة الاصولية .

وانظر في هذا المعنى أيضا محمد عزمى البكرى ، في ايجار وبيع الاماكن الخالية طبعة سنة ١٩٨٧ ج ١ ص ٦١٧ نبذة ٥٩ والمراجع الأخرى المشار إليها فيه .

(٩٠) قرب ما سيجىء في نبذة ٢٠٨ .



العام الذى فرضت عليه حتى يتضح ما استبعد منه بموجب التشريع الحاص وما بقى على أصله •

فنعرض أولا أسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا للقواعد العامة أو لأحكام القانون المدنى • ثم نتناول أحكام التشريع الخاص وأثرها فى استبعاد بعض تلك الأسباب أو الحد منها أو التشديد فيها •

### ١٧٣ مكرر - ( أ ) أسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا للقانون

**المدنى -** يؤخذ من القواعد العامة ومن نصوص القانون المدنى المتعلقة بعقد الايجار أن من أركان هذا العقد المدة ، وبالتالى أن الطريق الأصلى لانتهاء العلاقة الايجارية الناشئة من عقد صحيح هو انقضاء المدة ، وأنه توجد الى جانب ذلك أسباب أخرى تنتهى بها تلك العلاقة ، هى أسباب طارئة على طبيعة العقد تسمى أسبابا عارضة لانتهائه ، بعضها خاص بعقد الايجار بالذات والبعض الآخر عام يشترك فيه الايجار مع غيره من العقود •

وفيما يتعلق بالسبب العادى أو الأصلى لانتهاء العلاقة الايجارية وهو انقضاء مدة العقد تعرض صور عدة تختلف فيما بينها باختلاف طريقة تحديد تلك المدة ، أى بحسب ما اذا كان العقد معقودا لمدة معينة أو لمدة غير معينة ، وفى الحالة الأولى بحسب ما اذا كانت المدة المعينة قابلة للامتداد بمجرد عدم التنبيه من أحد الطرفين بالرغبة فى انتهائه أم لا • وفى جميع هذه الصور يبقى هناك احتمال تجديد العقد بعد انقضاء مدته تجديدا ضمنيا ببقاء المستأجر فى العين المؤجرة وعدم اعتراض المؤجر على ذلك فى الوقت المناسب اعتراضا يفصح به عن تمسكه بانتهاء العقد ورغبته عن تجديده ، أى أنه من الناحية العملية لا تنتهى العلاقة الايجارية طالما بقى المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد مادام المؤجر لم يفصح فى الوقت المناسب عن ارادته التمسك بانتهائها وعدم تجديدها ، أى انها يمكن أن تنتهى باعلان المؤجر

— في وقت معين — ارادته انهاءها ، ويتم ذلك دون توقف على ارادة المستأجر •

أما الأسباب العارضة أى التى تطرأ على العلاقة الايجارية الناشئة عن عقد صحيح ، فتؤدى الى انتهائها قبل انتهاء مدة العقد ، فالعام منها أى الذى يشترك فيه عقد الايجار مع غيره من العقود يشمل :

( ١ ) التفاسخ أو اتفاق العاقدين على انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، ( ٢ ) وتحقق الشرط الفاسخ الصريح ، ( ٣ ) واتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر ، ( ٤ ) والفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته ، ( ٥ ) وهلاك العين المؤجرة ، ( ٦ ) وإبطال سند ملكية المؤجر أو نسخته (٩١) •

وهناك أسباب عارضة خاصة ينفرد بها عقد الايجار بالذات وتنتهى بها العلاقة الايجارية ، وقد نص عليها القانون المدنى فى المواد من ٦٠١ الى ٦٠٩ ، وتشمل ما يأتى •

١ — موت المستأجر — الأصل أن الايجار لا ينتهى قبل انقضاء مدته ، لا بموت المؤجر ولا بموت المستأجر • غير أن المشرع خرج على هذا الأصل واستثنى منه حالتين يكون فيهما موت المستأجر مسوغا انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، الأولى حالة الايجار الذى لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه (٩١مكرر) •

---

(٩١) راجع فى تفاصيل هذه الاسباب كتابنا فى شرح القانون المدنى ج ٣ المجلد الثانى فى عقد الايجار سنة ١٩٨٥ ص ٦٧٩ وما بعدها •

(٩١مكرر) من المقرر فى قضاء النقض أنه لا يكفى لاعتبار أن العقد لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبار شخصى فيه مجرد النص فى العقد على الحرفة أو الغرض من الاجارة اذ لا يعدو ذلك أن يكون بيانا واقعيا =

فاذا مات المستأجر جاز لورثته ان كان الايجار بسبب حرفته ، أو لهم وللمؤجر ان كان الايجار بسبب اعتبارات أخرى تتعلق بشخص المستأجر ( كما في المزارعة ) ، أن يطلبوا انتهاء العقد (٩٢) ، ( المادة ٦٠٢ ) .

والثانية حالة الايجار الذى لا يتوافر فيه الشرط المتقدم اذا مات المستأجر وأصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها موارد الورثة أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم ، فيجوز لهم أن يطلبوا انتهاء العقد قبل انقضاء مدته بشروط معينة ( المادة ٦٠١ فقرة ثانية ) (٩٣) .

٢ — اعسار المستأجر — الأصل أن اعسار المدين يترتب عليه سقوط آجال ديونه ( المادتان ٢٥٥ و ٢٧٣ مدنى ) . غير أن المشرع خرج على هذا الأصل رأفة بالمستأجر المعسر حيث نص في المادة ٦٠٣ فقرة أولى مدنى على أنه « لا يترتب على اعسار المستأجر أجرة لم تستحق » .

ولكنه قدر أن ذلك قد يعرض المؤجر لخطر ضياع تلك الأجرة

---

= لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على اعتبار الايجار منعقدا بسبب الحرفة أو للاعتبارات الشخصية ( نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٤٤ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٥٥ — ١٩٥ ) وأن اعتداد الحكم المطعون فيه بالفرض من الاستعمال المتفق عليه فى العقد دون الواقع الفعلى للنشاط الذى مارسه بالعين وقت بيعها جدكا خطأ فى القانون ( نقض مدنى ٢٢ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٩٢ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٠٩٣ — ٢١٠ ) .

(٩٢) انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٣٥٦ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ٣١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٨٦٢ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٥١ .

(٩٣) انظر مؤلفنا فى عقد الايجار آنف الذكر نبذة ٢٨٤ .

عليه ، فخوله في هذه الحالة حق فسخ الايجار ما لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل له الوفاء بالأجرة التي لم تحل (٩٤) .

٣ — انتقال ملكية العين المؤجرة الى غير المؤجر — اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر غير المؤجر ، فلا يكون الايجار نافذا في حق المالك الجديد اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية ( المادة ٦٠٤ فقرة أولى مدنى ) .  
فاذا لم يتوافر هذا الشرط جاز للمالك الجديد أن يطلب اخلاء العين بعد التنبيه على مستأجرها بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ ( المادة ٦٠٥ فقرة أولى مدنى ) ، أى أن المالك الجديد يجوز له انتهاء العلاقة التأجيريه بـ ارادته المنفردة ولو قبل انقضاء المدة المعينة لها في عقد الايجار طالما أن هذا العقد ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية اليه (٩٥) .

٤ — نقل الموظف أو المستخدم — يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته ، أن يطلب انتهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة ، على أن يراعى مواعيد التنبيه المبينة في المادة ٥٦٣ مدنى . ويفع باطلا كل اتفاق على غير ذلك ( المادة ٦٠٩ مدنى ) .

فالنقل سبب عارض يخول الموظف أو المستخدم المنقول أن ينهى الايجار قبل انقضاء مدته بـ ارادته المنفردة (٩٦) .

٥ — الظروف الطارئة المرهقة — تنص المادة ٦٠٨ مدنى على أنه « اذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من العاقدين أن يطلب انتهاء

(٩٤) المرجع السابق نبذة ٢٨٥ .

(٩٥) المرجع السابق نبذة ٢٧٦ .

(٩٦) المرجع السابق نبذة ٢٨٦ .



العقد قبل انقضاء مدته اذا جددت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضا عادلا • فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف • ويبين منها انه اذا طرأت بعد ابرام عقد الايجار ظروف تجعل تنفيذه مرهقا لأحد الطرفين ، جاز للآخر مؤجرا كان أو مستأجرا أن يطلب إنهاء العقد بشروط معينة (٩٧) •

٦ - اشتراط المؤجر الحق فى الفسخ اذا احتاج شخصا الى استعمال العين المؤجرة - تنص المادة ٦٠٧ مدنى على أنه اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد اذا جددت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك • ويبين منه أن طروء الحاجة الشخصية لدى المؤجر يجيز له إنهاء العقد اذا كان قد احتاط فيه باشتراط ذلك (٩٨) •

١٧٣ مكرر ثان - ( ب ) أسباب إنهاء العلاقة الايجارية وفقا لقانون ايجار الأماكن - كانت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدلة بالقوانين أرقام ١٩٤٩/٧١ و ١٩٥٣/٦٥٧ و ١٩٥٦/٣٥٣ و ١٩٦١/١٧٨ تنص على أن « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) اذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام

هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك باعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال •

( ب ) اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير اذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام في العقد الأصلي بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقاً لآخر ديسمبر ١٩٤٣ •

( ج ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك •

( د ) اذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان •

( هـ ) اذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع يستعمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الاخلاء ويبدأ في البناء فوراً ، والا كان للمستأجر الحق في العودة الى اشغال المحل فضلاً عن مطالبة المؤجر بالتعويض « (٩٩) •

وكانت المادة الثالثة منه تنص على أنه « استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى •• أن ينبه على المستأجر بالاخلاء في نهاية المدة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده » •

ويبدو من عبارة الفقرة الأولى من المادة الثانية أنها تحظر على

---

(٩٩) وقد تقدم في نبذة ١٦٦ أن هذا النص قد استبدلت به على التوالي نصوص المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/١٩ ، ثم المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، فراجع نصوصها في تلك النبذة ثم انظر ما سيحيى بشأنها فيما يلي •

المؤجر انتهاء العلاقة الايجارية حتى بعد انتهاء مدة العقد الا للأسباب المعينة التي ذكرتها المادة والتي يتبادر الى الذهن أنها أوردتها على سبيل الحصر ، حتى أن المشرع عندما أراد أن يضيف في المادة الثالثة سببا آخر ا اعتبر ذلك استثناء من حكم المادة السابقة .

وقد كنا نقول في الطبقات الأولى من هذا الكتاب ان الأسباب التي أوردتها المادتان الثانية والثالثة المشار اليهما واردة على سبيل الحصر ، وكان الفقه والقضاء قد أجمعا على ذلك أيضا (١٠٠) .

وكان يترتب على هذا الاعتبار عدم جواز انتهاء المؤجر العلاقة الايجارية التي تخضع لقانون ايجار الأماكن لأي سبب آخر غير الأسباب الستة التي نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من هذا القانون ، وبخاصة لسبب تحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد .

غير أننا بعد امعان النظر عقب الطبعة الثالثة في الأسباب الواردة في النصوص المشار اليها وفي الأسباب الأخرى التي لم تشملها هذه النصوص وفي أحكام المحاكم المتعلقة بالشرط الفاسخ الصريح وأثر تحققه في انتهاء العلاقة الايجارية أصبحنا نميل الى عكس ذلك .

تبين لنا بعد امعان النظر في نص المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١/١٩٤٧ أن الحكم الأساسي الذي تضمنه هذا النص ليس ايراد الأسباب المسوغة للاخلاء كما يتبادر الى الذهن أول الأمر ،

---

(١٠٠) في هذا المعنى بوجه خاص الجيزة ( الدائرة الاولى ) ٣٠ مايو ١٩٦٦ في القضية ٤٢٠/١٩٦٥ ، ١٣ يونيه ١٩٦٦ في القضية ٥٢١/١٩٦٥ .

وانظر في هذا المعنى نقض مدني ٢٨ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٥٦٢ لسنة ٤٩ ق ، عمران ص ٢٧ .

بل هو أولا وقبل كل شيء تقرير الامتداد القانوني لعقود الايجار بعد انقضاء مدتها الاتفاقية بحيث يمتنع على المؤجر انهاء العلاقة الايجارية من جانبه وحده بمجرد انقضاء مدة العقد المتفق عليها ، أى أن المشرع قصد بذلك استبعاد السبب الأصلي والطبيعي لانهاء العلاقة الايجارية ألا وهو تمسك المؤجر بانقضاء مدة العقد (١٠١) .

كما تبين لنا أن هذا الحكم هو احدى الدعامتين الأساسيتين اللتين قام عليهما التشريع الخاص ، تشريع ايجار الأماكن ، وهما :

١ — الامتداد القانوني لجميع عقود ايجار الأماكن بعد انتهاء مدتها الاتفاقية سواء كانت تلك الأماكن مؤجرة مفروشة (١٠١ مكرر) أو مؤجرة دون فرش .

٢ — وتحديد أجرة الأماكن تحديدا قانونيا لا تجوز مجاوزته .

وقدر المشرع أن تقريره الامتداد القانوني لعقود الايجار اذا كان يوفر للمستأجر مزية كبرى بضمان السكن له بأجر معتدل قد يصل أحيانا الى أن يكون أجرا زهيدا ويحميه من جشع المالك ومن تعسفه ، فإنه يفعل ذلك على حساب المالك اذ يفرض على الأخير قييدا شديدا في استغلال ملكه والانتفاع به ويسلبه حرية التأجير لمن يشاء بعد انقضاء

---

(١٠١) أنظر في هذا المعنى فاضل حبشى ص ٣٩٠ حيث يقول « والخلاصة أن التفسير السليم للفقرة الاولى من المادة ٢ هو ان المشرع يستبعد بهذا النص السبب الطبيعي الذي ينتهي به عقد الايجار وهو انقضاء مدته . غير أن هذه المادة احتفظت ضمنا بجميع الاسباب المعارضة التي ينتهي بها عقد الايجار وأهمها اخلال المستأجر بأحد التزاماته وتحقق الشرط الفاسخ الصريح » .

(١٠١ مكرر) هذا في القانون ١٩٤٧/١٢١ فقط وقد عدل في القوانين التالية له .



مدة العقد السارى ومكنة استرداد الانتفاع بملكه اذا ما احتاج الى أن يستعمله شخصيا ، فأراد بالأحكام التى نص عليها فى المادتين ٢ و ٣ أن يخفف من هذا القيد لا أن يشدد فيه .

فنص فى المادة الثانية على ثلاثة من الأسباب العارضة العمامة لانتهاء الايجار راعى فيها جانب المؤجر ليعوضه بهذه المراعاة عن ارهاقه بحكم الامتداد القانونى الذى سلبه حق التمسك بالسبب الاصلى الطبيعى لانهاء الايجار ، أعنى حق التمسك بانقضاء مدة العقد . ففى مقابل حرمان المؤجر من هذا الحق الأخير سهل له المشرع اخلاء المستأجر الذى يخل بالتزاماته تسهila جاوز فيه أحكام القانون العام ، فجعل مجرد تأخر المستأجر فى وفاء الأجرة بعد تكليفه بذلك يوجب الحكم باخلائه ، وكذلك وقوع أية مخالفة منه فيما يتعلق بحظر التأجير من الباطن دون اذن من المالك أو بأى التزام من التزاماته المتعلقة بكيفية استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها ، أى أنه جعل انتهاء العلاقة الايجارية فى هذه الأحوال الثلاثة يتم بقوة القانون ويتعين على المحكمة القضاء به فلا يكون لها فى شأنه من سلطة التقدير ما تخولها اياه أحكام القانون العام (١٠٢) .

ويلاحظ أن السبب الثالث من هذه الأسباب الثلاثة أورده الفقرة جـ من المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ فى عبارة واسعة جدا سمحت للمحاكم بتطبيق حكمها على مخالفة أى شرط من الشروط الواردة فى العقد حتى فى أثناء مدة الامتداد القانونى التالية لانقضاء مدة العقد ، ورتبت المحاكم على ذلك اعتبار شروط العقد الاصلى ، بما فى ذلك الشرط

---

(١٠٢ و ١٠٣) أنظر مع ذلك ما سيجىء فى المباحث التالية عما قضت به التشريعات اللاحقة من توسعة على المستأجر الذى يخل ببعض التزاماته ومن تقييد لحق المؤجر وسلطة المحكمة فى ابتساع جزاء الاخلال بتلك الالتزامات .

الفاسخ الصريح ، سارية على العلاقة الايجارية في مدة الامتداد القانوني ، وجعلت جزاء مخالفة أى منها وجوب الحكم بالاخلاء .

يبين من ذلك أن المشرع لم يقصد بايراد هذه الأسباب الثلاثة أى تضيق على المؤجر ، حتى يقال أنه أوردتها على سبيل الحصر ، بل بالعكس من ذلك خصها بالذكر من بين الأسباب العارضة لانتهاء الايجار ليشدد فيها على المستأجر ، مراعاة لجانب المؤجر وتعويضا للأخير عن حرمانه من التمسك بالسبب الأصلي لانتهاء الايجار (١٠٣) .

فإذا كان المشرع لم يورد في المادتين ٢ و ٣ من القانون ١٢١/١٩٤٧ الأسباب العارضة الأخرى لانتهاء الايجار ، عامة كانت أو خاصة ، فلم يكن ذلك قط بقصد استبعاد هذه الأسباب الأخرى أو تعطيل أثرها ، وإنما كان بقصد ترك تلك اسباب الأخرى على حكمها الأصلي دون تضيق فيها أو تخفيف (١٠٤) .

ومما يؤيد ذلك أن المشرع لم يكتف في المادتين ٢ و ٣ من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١/١٩٤٧ بالأسباب الثلاثة التى خصها بالذكر من بين الأسباب التى يعتبرها القانون العام أسبابا عارضة لانتهاء الايجار ، بل أضاف اليها أسبابا ثلاثة أخرى لا يرتب عليها القانون العام هذا الأثر ( الفقرتان د ، هـ من المادة ٢ والمادة ٣ ) ، فكان ذلك دليلا على أنه قصد التوسع في الأسباب العارضة لانتهاء الايجار أكثر مما هي عليه وفقا للقانون العام وذلك فى مقابل حرمان المؤجر من التمسك بالسبب الأصلي لانتهاء عقد الايجار وهو انقضاء مدة العقد .

---

(١٠٣) انظر الصفحة السابقة .

(١٠٤) وعلى كل حال فانه من المسلم أنه ليس من أسباب الاخلاء عدم حاجة المستأجر الى العين المؤجرة ، وقد قضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٨٣١ سنة ٩٠ ق .

ومما يؤكد هذا النظر عرض الأسباب العارضة الأخرى التي لم ينص عليها التشريع الاستثنائي .

فمن الأسباب العارضة العامة لانتهاء الايجار التماسخ وهلاك العين المؤجرة ، وأحسب أنهما لا يحتملان مجادلة في أثرهما في انتهاء الايجار متى حدثا سواء في أثناء مدة العقد أو في أثناء الامتداد القانوني ، ولا يخطر ببال أحد أن يستند الى نص المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ للقول بعدم جواز طلب الاخلاء المبني على أحد هذين السببين .

كذلك الأمر بالنسبة الى اتحاد الذمة والى ابطال سند ملكية المؤجر أو فسخه . فان عدم ايرادهما في المادة الثانية من القانون الخاص لا يمنع من اعتبارهما سببين لانتهاء العلاقة الايجارية الخاضعة لحكم ذلك القانون ومن الحكم بالاخلاء بناء على أى منهما . وقد قضت المحاكم فعلا بانتهاء العلاقة الايجارية باتحاد الذمة لشراء المستأجر العين المؤجرة اليه (١٠٥) ، أو بزوال سند ملكية المؤجر (١٠٦) .

---

(١٠٥) نقض مدنى ٢٠ نوفمبر ١٩٥٢ مجموعة احكام النقض ٤ — ١٢٥ — ٢٠ .

(١٠٦) مصر الابتدائية ٩ اكتوبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٨٢٧ لسنة ١٩٥٩ وتلخص وقائعها فى أن المؤجر لم يكن قد دفع عند شرائه العين التى قام بتأجيرها فيما بعد باقى الثمن ، فحكم ضده بفسخ البيع لهذا السبب وعادت العين الى ملك البائع ، فرفع هذا دعوى الاخلاء على المستأجر أمام دائرة الايجارات لتأخره فى وفاء الاجرة ، فقضت المحكمة بعدم اختصاصها لانعدام العلاقة الايجارية بين الطرفين نظرا لانقضاء عقد الايجار بفسخ سند ملكية المؤجر .

ونرى أن هذا الحكم محل نظر ، لان زوال سند ملكية المؤجر لا يترتب عليه بطلان عقد الايجار ، بل مجرد عدم نفاذه فى حق المالك الاصلى الذى عادت اليه الملكية . وهذا الجزاء أى عدم النفاذ ، مقرر لمصلحة ذلك المالك وحده . فاذا نزل عنه هو وتمسك بالايجار كان ذلك اقرارا منه للايجار يجعل العقد نافذا فيما بينه وبين المستأجر . ولا يجوز للاخير أن يتمسك =

ولم يثر الشك فيما يتعلق بالأسباب العارضة العامة لانتهاء العلاقة الايجارية الا بالنسبة الى تحقق الشرط الفاسخ الصريح . وكان مثاره صياغة المادة ٢ فقرة أولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى أوهمت بورود أسباب الإخلاء فيها على سبيل الحصر والاعتقاد بأن الحكم بإخلاء الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يكون الا من محكمة الايجارات ووفقا لأحكام هذا القانون .

غير أن هذا الاعتراض لم يمنع المحاكم من اعمال الشرط الفاسخ الصريح ومن الحكم بناء عليه بطرد المستأجر من العين المؤجرة (١٠٦ مكرر) ولا ينقص من قيمة هذا القضاء أن يكون أكثره صادرا من محاكم الأمور المستعجلة وبالتطبيق لأحكام القانون العام مادام صادرا بشأن أماكن يسرى عليها التشريع الخاص ، ذلك أن هذا القضاء ما كان يجوز له أن يضرب بالتشريع الخاص عرض الحائط لو أن هذا التشريع كان يمنع من اعمال الشرط الفاسخ الصريح .

والواقع أن التشريع الخاص قد فرض على المستأجر احترام شروط العقد جميعا ( المادة ٢ ) ، بما فى ذلك الشرط الفاسخ الصريح ، ولم يرد فى أى من نصوصه ما يبطل هذا الشرط الأخير (١٠٧) الذى

---

= بانتهاء العلاقة التأجيرية . ويبدو أن المحكمة التمس عليها الامر لان الدعوى المرفوعة اليها كانت دعوى اخلاء ، فلم ترف فيها اقرارا للعقد من جانب المالك ، وفاتها ان طلب الاخلاء مؤسس على العقد وأنه لا تعارض بين التمسك بالعقد واقراره وبين طلب الاخلاء .

(١٠٦ مكرر) قرب من ذلك حكم نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعنين ١٢١٣ ، ١٣٩٤ لسنة ٤٩ ق ( مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣١٨ ) وقد جاء فيه أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الاسكان تقييد حق المؤجر فى طلب الاخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها او لفسخ العقد الذى ينشأ صحيحا ولم يبطل او يفسخ بقوة القانون أثناء مدته ، ومفاد ذلك أن المحكمة تعتبر أن تقييد حق المؤجر المشار اليه لا يرد فى حالة افساخ العقد بقوة القانون نتيجة لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح .

(١٠٧) قارن عكس ذلك نقض مدنى ٥ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم =



ينترتب عليه اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون بمجرد وقوع المخالفة التي علق عليها الانفساخ ، ويصبح المستأجر شاغلا العين دون سند وتنحصر عنه الحماية التي أسبغها عليه التشريع الخاص ويجوز طرده وفقا للقواعد العامة ويختص القاضي المستعجل بذلك ، فوق اختصاص المحكمة الابتدائية بالحكم بالاخلاء بناء على المادة ٢ فقرة ج من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو ما يقابلها في القوانين اللاحقة التي استبدلت به (١٠٨) .

يبين من هذا العرض أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده نص المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ونص المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ لا يمنع من إنهاء العلاقة الايجارية لأي سبب من الأسباب العارضة العامة الأخرى التي لم يرد لها ذكر في تلك النصوص .

وكذلك الأمر بالنسبة الى الأسباب العارضة الخاصة بعقد الايجار التي نص عليها القانون المدني في المواد ٦٠١ وما بعدها .

---

= ٥٦٥ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٨٠ و ٢٨١ ، وراجع ما سيجيء في شأنه في نبذة ١٨١ .

(٨٠٨) قضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٩٧٦/٥/٣ في الاستئناف رقم ٢٧٩٠ سنة ٩١ ق ( المرفوع من اصلاح بغدادى وأحمد حسن بغدادى وآخرين ضد ثريا حسين كامل من نفسها وبصفقتها وآخرين ) وقد جاء فيه : « وحيث انه متى كان ذلك كذلك ، وكان الثابت أن عقد الايجار قد تضمن الشرط الصريح الفاسخ بالبيان السابق الالهاء اليه ، وقد قام المؤجرون المستأنفون بإعذار المستأنف عليهم ، فان عقد الايجار المؤرخ ٣ نوفمبر ١٩٥٧ الذى يحكم العلاقة بين الطرفين يعتبر مفسوخا بتحقيق الشرط وعدم قيام المستأنف عليهم بالوفاء بقيمة المتأخر من الاجرة في الميعاد المحدد بمقتضى عقد الايجار بل وطبقا للكتاب المسجل في ٢٥ مايو ١٩٧٢ بل وحتى يوم ٢٤ فبراير ١٩٧٣ وهو تاريخ الحكم بطرد المستأنف عليهم في الاستئناف رقم ١٥٢٠ سنة ١٩٧٢ مستعجل مستأنف القاهرة ، ويترتب على ذلك عودة المتعاقدين الى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد طبقا للمادتين ١٥٨ و ١٦٠ من القانون المدني ، وبالتالي يتعين القضاء بطرد المستأنف عليهم من العين المؤجرة وتسليمها الى المستأنفين » ( انظر بقية هذا الحكم في نبذة ١٨١ ! وقد طعن فيه بالنقض رقم ٥٨٤ سنة ٤٦ ق .

فاذا مات المستأجر وكانت الاجارة معقودة لاعتبارات خاصة تتعلق بشخصه ، كما لو روعى في الاجارة أن المستأجر يؤدي خدمات خاصة للمؤجر مثل ادارة مصالحه أو السهر على صحته الخ . فان المادة ٦٠٢ مدنى تخول المؤجر حق انتهاء الاجارة ، ويبقى له هذا الحق حتى في ظل قانون ايجار الأماكن . ولا يصح أن يقال أن ورثة هذا المستأجر يحلون محله في هذه الاجارة ويستفيدون من الامتداد القانونى ويمتنع على المؤجر اخلاؤهم ، لأن المؤجر اذا طلب الاخلاء في هذه الحالة فانه لا يستند في ذلك الى السبب الأسمى الذى حظر التشريع الاستثنائى على المؤجر الاستناد اليه في انتهاء العقد ، وهو انقضاء المدة ، وانما يستند فيه الى سبب عارض خاص لم يقصد التشريع الخاص ابطاله .

كذلك اذا أعسر المستأجر جاز للمؤجر حتى في ظل التشريع الخاص أن يطلب وفقا للمادة ٦٠٣ فقرة أولى مدنى فسخ الايجار ما لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل اذ لا يمكن أن ينسب الى واضع التشريع الخاص قصد حرمان المؤجر من هذه الضمانة .

واذا طرأت ظروف تجعل تنفيذ الايجار مرهقا للمؤجر ، بحيث يستحق الأخير رعاية المشرع ويسمح له هذا بطلب فسخ العقد فى مقابل تعويض المستأجر تعويضا عادلا ، فهل يمكن القول أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو ما يقابلها فى القوانين التالية له يحول دون تطبيق حكم المادة ٦٠٨ مدنى الذى استحدثه المشرع فى التقنين المدنى أخذا بمقتضيات العدالة ؟

أما السبب العارض الخاص الذى نصت عليه المادة ٦٠٧ مدنى وهو وجود اتفاق على أن يكون للمؤجر حق انتهاء العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فان المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد عرضت له بادخال تعديلين عليه أحدهما فى مصلحة المستأجر والآخر فى مصلحة المؤجر ، حفظا للتوازن بين المصلحتين . أما فى جانب المؤجر فقد عمم

ذلك التشريع حقه في إنهاء العلاقة الايجارية واخلاء العين حتى في الحالات التي لا يكون فيها المؤجر قد احتفظ لنفسه بهذا الحق في عقد الايجار ، وأما مصلحة المستأجر فقد راعاها بالتشدد في الحاجة التي تطرأ على المؤجر وتسوغ له طلب الاخلاء بأن لم يكتف بما اشترطته المادة ٦٠٧ مدنى من أن تكون جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ، أيا كانت تلك الحاجة الشخصية ، بل اشترط أن تكون هناك ضرورة تلجئ المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فترتب على نص المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تعطيل حكم المادة ٦٠٧ مدنى فيما يتعلق بالأماكن التي يسرى عليها التشريع الخاص فقط (١٠٩) .

وليس أدل على أن واضح التشريع الخاص لم يخطر بباله استبعاد الأسباب العارضة لانتهاء الايجار من نصه في المادة ١٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ على أنه « استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و ٤٧٤ من القانون المدنى المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع » لأن هذا النص دليل على أنه كان في ذهن واضعه أن العلاقة الايجارية الناشئة من عقد غير ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر الى المالك الجديد تعتبر غير نافذة في حق الأخير ويجوز له إنهاؤها ، وفقا للمواد ٦٠٤ وما بعدها مدنى ، فرأى ضرورة النص صراحة في المادة ١٢ المذكورة على استبعاد هذا السبب من الأسباب العارضة لانتهاء العلاقة الايجارية ، فكان ذلك دليلا اضافيا على أن جميع الأسباب العارضة التي لم يستبعدها التشريع الخاص يبقى لها أثرها في إنهاء العلاقة الايجارية ويجوز بناء عليه طلب اخلاء العين المؤجرة في غير الحالات التي نصت عليها المادتان

---

(١٠٩) ويؤخذ من الغاء نص المادة ٣ سالفه الذكر بعد ذلك بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ أن المشرع أراد عدم اجازة طلب الاخلاء للمؤجر بسبب حاجته الشخصية الى العين المؤجرة ( انظر ما سيجىء في الصفحة التالية ) .

٢ و ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم من بعدها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

لذلك لا يسعنا الا أن نعتبر أسباب الاخلاء الواردة في هذه المواد جميعا غير واردة على سبيل الحصر (١١٠) .

وحدث أن أسرف بعض ملاك المباني في استعمال الرخصة المخولة لهم بمقتضى الفقرة هـ من المادة ٢ المشار اليها في طلب الاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، وكذلك الرخصة المخولة لهم بمقتضى المادة ٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ بطلب الاخلاء للضرورة الملجئة ، وأصبح ذلك خطرا يهدد كثيرا من المستأجرين بالطرد ، فاقترضت تدخل المشرع تدخلا حاسما سريعا باصدار القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ بالغاء الفقرة هـ من المادة ٢ والمادة ٣ المشار اليهما أى بالغاء حق المؤجر في اخلاء المستأجر لأى من السببين سالفى الذكر (١١١) . فاقترضت

---

(١١٠) وفى هذا المعنى نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٤٠ ق الوارد ملخصه فى نبذة ١٧٨ فى الجزء الثانى ، وقد اعتبرت فيه المحكمة مخالفة الحظر الوارد فى المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ سببا من أسباب الاخلاء بالرغم من عدم نكرها بين أسباب الاخلاء التى نصت عليها المادة ٢٣ من ذلك القانون .

وقارن عكس ذلك نقض مدنى . ٢ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٥٢٠ سنة ٤٩ ق حيث قررت المحكمة أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة اعمالا لنص المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعات الدعوى حيث لم تدركها أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن حالات الاخلاء وردت بها على سبيل الحصر وليس من بينها حالة الاخلاء تنفيذا لقرار هدم صادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ، واذ انتهى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المعلن فيه الى رفض دعوى الاخلاء تأسيسا على ذلك ، فانه يكون أعمل صحيح القانون ( أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٧٣ مكرر ثان ) .

(١١١) غير أن العمل أثبت ضرورة اعادة النص على اجازة الاخلاء بسبب الرغبة فى الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع مع توفير بعض الضمانات لصالح المستأجر الذى يصير اخلاؤه لهذا السبب .



أسباب الاخلاء التى ينص عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ على أربعة فقط .  
ومسلم أنها تعتبر كلها متعلقة بالنظام العام (١١١ مكرر) .

وكان يمكن أن يتبادر الى الذهن بعد الغاء المادة ٣ المشار اليها وفقا لما تقدم من أن بيان أسباب الاخلاء فى القانون الخاص لا يمنع من اعمال الأسباب العارضة لانتهاء الايجار ، العمامة منها والخاصة بالايجار ، كان يمكن أن يتبادر الى الذهن أن الغاء تلك المادة يعيد الى العمل حكم المادة ٦٠٧ مدنى الذى كانت تلك المادة تعطله فيما يتعلق بالأماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص ، فيجوز للمؤجر بالرغم من الغاء المادة ٣ المشار اليها طلب اخلاء العين اذا وجدت له حاجة شخصية لها بشرط أن يكون قد احتاط لذلك وأدرج فى عقد الايجار نصا يخوله ذلك . غير أن مثل هذا الرأى تدحضه وتستبعده كلية ارادة المشرع الواضحة من المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٢٤/ ١٩٦٥ سالف الذكر حيث يبين منها أن المشرع قصد بهذا القانون الغاء حق المؤجر فى طرد المستأجر للضرورة الملجئة وللهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، مع اعتبار الدعاوى المرفوعة فى هذا الخصوص منتهية بحكم القانون ورد الرسوم الى أصحابها ، أى أن المشرع لم يقصد الى مجرد الغاء المادة ٣ المذكورة فحسب باعتبارها حكما استثنائيا واردا فى قانون ايجار الأماكن بل قصد الغاء حق الاخلاء للحاجة الشخصية من أساسه سواء كما تنظمه المادة ٣ التى تقرر الغاؤها أو كما ينظمه غيرها من النصوص كالمادة ٦٠٧ مدنى .

ولما استبدل المشرع بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ جاء فى هذا الأخير بتعديل جوهرى حيث قصر الامتداد القانونى على ايجارات الأماكن المؤجرة غير مفروشة فقط وجعل عقود

ايجار الأماكن المفروشة لا يلحقها الامتداد القانوني ، ثم أقر ما ذهب اليه المشرع في القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ من توضيح في أسباب الاخلاء التي ينص عليها القانون الخاص ، فنص في المادة ٢٣ منه على أسباب الاخلاء الثلاثة الأولى التي كانت واردة في المادة ٢ من قانون سنة ١٩٤٧ واستبعد منها النص على السبب الرابع الخاص بالهدم لسبب أيلولة المكان للسقوط حيث استعاض عنه بتنظيم كامل خصص له الباب الثاني من القانون في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ( المواد من ٣٠ الى ٣٩ ) ، وعلى ذلك أصبحت أسباب الاخلاء المنصوص عليها في القانون ١٩٦٩/٥٢ في الباب الأول منه الخاص بايجار الأماكن ثلاثة فقط هي : ١ - عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، ٢ - النزول عن الايجار أو التاجير من الباطن دون اذن كتابي من المالك ، ٣ - اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الايجار .

وقد أدخل المشرع في القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على نص المادة ٢٣ سالفة الذكر بعض تعديلات هامة نص عليها في المادة ٣١ منه التي تقضى بأنه :

« في غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) اذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر . ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب

التأخير في سداد الأجرة أعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

( ب ) إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التي تجيز للمستأجر ذلك .

( ج ) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد اعذاره بإعادة الحالة الى ما كانت عليه .

( د ) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي » .

وظاهر من ذلك أن هذه المادة الجديدة نصت على أسباب الإخلاء الثلاثة التي كانت تنص عليها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وأضافت إليها سبباً رابعاً هو استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة .

وبالإضافة الى ذلك أعاد المشرع في القانون ١٩٧٧/٤٩ اجازة الإخلاء بسبب الرغبة في هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع التي كانت ألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ مع تقييدها ببعض القيود التي تحد من ضررها وتغلب نفعها ، ونص على ذلك في الفصل الأول من الباب الثاني الذي جمع بين هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها .

**١٧٣ مكرر ثالث — أسباب الاخلاء في ظل القانون ١٣٦/١٩٨١ —**

وأخيرا أدخل المشرع بالقانون ١٣٦/١٩٨١ تعديلات جوهرية على أسباب الاخلاء ، فنص في المادة ١٨ منه على الغاء المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ واستبدل بها ما يلي :

« مادة ١٨ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .

( ب ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر . ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

( ج ) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون اخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه



أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

( د ) اذا ثبت بحكم قضائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى .

ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة ، وتلغى المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون » .

وبمقارنة هذا النص بنص المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى ألغاه القانون الجديد ، فإنه مما يجدر التنبه به :

( أولا ) ان النص الجديد قد صدر أسباب الإخلاء بما أورده فى الفقرة الأولى ، وهو الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .

وتصدير أسباب الإخلاء بهذا السبب الذى لم يكن واردا فى نص المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يوهم بأنه سبب جديد استحدثه المشرع بهذا النص وبأنه أحدث بذلك إضافة الى أسباب الإخلاء التى كان ينص عليها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى حين أن الواقع خلاف ذلك ، إذ أن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قد خصص الفصل الثانى من الباب الثانى منه ( المواد من ٥٥ الى ٦٤ ) ، لأحكام المنشآت الآيلة للسقوط ولأحكام الترميم والصيانة . وهذه الأحكام لم يتناولها القانون الجديد باللغاء ، بل بالعكس من ذلك هو تمد أحال إليها واعتبرها باقية تنظم هذا الموضوع إذ أنه لم يورد فى الفقرة الأولى من المادة ١٨ سالفه الذكر

أى حكم موضوعى ينظم الاخلاء للهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط أو الاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وانما أحال فى هذا الشأن الى الأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ، وفى مقدمة تلك القوانين المواد من ٥٥ الى ٦٤ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، الأمر الذى لا يبين معه أى مقتضى لايراد نص الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون الجديد .

وإذا قيل أن المشرع قصد بها الاحاطة بأسباب الاخلاء كلها فى نص المادة ١٨ آنفة الذكر ، فإن هذا القول مردود بأن النص المذكور قد أغفل ايراد سبب آخر هام من أسباب الاخلاء التى ينص عليها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المواد من ٤٩ الى ٥٤ منه وهو هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع ، ومن شأن اغفال هذا السبب فى المادة ١٨ مع النص فيها على الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط أن يوهم بأن المشرع لم يعد يعتبر هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع سببا مبررا للاخلاء ، فى حين أن الواقع خلاف ذلك اذ أن القانون الجديد قد أبقى على نصوص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ آنفة الذكر ولم يتناولها بالالغاء ، فهى شأنها فى ذلك شأن النصوص المتعلقة باخلاء المنشآت الآيلة للسقوط ، فلا مناص من التسليم بأن القانون الجديد لا يختلف عن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن اعتبار هدم المنشآت الآيلة للسقوط وكذلك هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع سببين خاصين من أسباب الاخلاء يضافان الى الأسباب الأخرى التى كانت تنص عليها المادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، والتى أعادت النص عليها المادة ١٨ من القانون الجديد فى فقراتها التالية للفقرة ( أ ) محل هذا التعليق .

( ثانيا ) ان أسباب الاخلاء الأخرى التى كان منصوبا عليها فى القانون ١٩٤٧/١٢١ والتى انتقلت منه الى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قد نص عليها القانون الجديد فى الفقرات ( ب ) ، ( ج ) ، ( د ) ، من المادة ١٨ منه ، وهى ثلاثة فقط :

١ — عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة •

٢ — النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن أو ترك العين المؤجرة للغير دون اذن كتابي من المالك •

٣ — اساءة استعمال المكان المؤجر ، وقد أدخل القانون الجديد تعديلات جوهرية على أحكام هذا السبب الأخير سنعرض لها في موضعها •

ويكفي توافر أى واحد من هذه المسوغات لتبرير الحكم بالاخلاء ، فاذا انبنت دعوى الاخلاء على أكثر من مسوغ واحد كالتأجير في دفع الأجرة واساءة استعمال العين ، فان اقرار المستأجر بتأخره في دفع الأجرة دون أن يكون لديه مسوغ قانوني لذلك يكفي للحكم عليه بالاخلاء دون حاجة بالمحكمة الى البحث في توافر المسوغات الأخرى التي استند اليها المؤجر (١١٢) •

وتعتبر الحالات الواردة في كل من الفقرات المختلفة للمادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ ( كما كانت الحالات الواردة في كل من الفقرات المختلفة للمادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ) بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عنها من صور مختلفة في الفقرة الواحدة مجرد سبب في نطاقها (١١٢ مكرر) •

---

(١١٢) مصر الابتدائية ٥ مارس ١٩٥٣ ( الدائرة ١٢ ) في القضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ •

(١١٢ مكرر) نقض مسدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ في الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الأسباب التي تجيز طلب اخلاء العين المؤجرة في المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعتبر تحديدا للوقائع التي يستمد منها المؤجر الحق في طلب الاخلاء ، أى أنها تعتبر طلب الاخلاء هو موضوع الدعوى والواقعة المستمد منها هذا الطلب هي سبب الدعوى ، فيجوز تغيير هذا السبب في الاستئناف مادام طلبه باقيا وهو الاخلاء .

وقد أوضحت محكمة النقض ذلك في حكمها الصادر بتاريخ أول فبراير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٦٧ سنة ٥٢ ق حيث عرفت الطلب في الدعوى بأنه القرار الذي يطلبه المدعى من القاضي حماية للحق أو المركز القانوني الذي يستهدفه بدعواه ، وعرفت سبب الدعوى بأنه الواقعة أو الوقائع التي يستمد منها المدعى الحق في الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الأدلة الواقعية أو الحجج القانونية ، وبناء على ذلك قضت بأنه إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن قد أقام دعواه بطلب إخلاء العين المؤجرة للمطعون ضده على سند من امتناعه عن الوفاء بالاجرة ومخالفة شروط عقد الإيجار ولرغبته في استكمال بناء الدور العلوي ، فإنه يكون قد استمد حقه في الطلب من كل هذه الأسباب ، ولما كانت محكمة أول درجة قد قضت لمصلحة الطاعن بإخلاء العين المؤجرة على سند من ثبوت امتناع المطعون ضده عن الوفاء بالاجرة وأشارت في أسبابها إلى أنه لا حاجة بعد ذلك لبحث السببين الآخرين ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بإلغاء هذا الشق من الحكم المستأنف لما ثبت لديها من انتفاء واقعة امتناع المستأجر عن الوفاء بالاجرة دون أن تعرض لباقي أسباب طلب الإخلاء التي لم يتنازل عنها الطاعن بل وتمسك بها صراحة أمامها بقوله أنه « ..... » فإنها تكون قد خالفت القانون وأخطأت في تطبيقه .

وانظر تطبيقاً آخرًا لذلك في نقض مدني ٢٦ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢١١ سنة ٥٢ ق . وإذا جمعت صحيفة دعوى الإخلاء بين عدة مستأجرين بعقود مختلفة بسبب تأخرهم في وفاء الاجرة فتعتبر عدة دعاوى مستقلة رغم جمعها في صحيفة واحدة إذ أن تماثل الأسباب لا يمنع من اعتبار الدعاوى متعددة ، فيتعين على المحكمة استظهار التخلّف عن وفاء الاجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة بالنسبة إلى كل مستأجر على حدة ، ولذلك فإن عدم بيان الحكم موقف كل مستأجر على حدة من الاجرة المستحقة عليه وببيان ما سدده منها وما تبقى عليه في ذمته واعتبارهم مسئولين جميعاً عن الاجرة المستحقة يعتبر خطأ في القانون وقصوراً ( نقض مدني ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٦٣٠ سنة ٥٤ ق ) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مايو ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٢٣٠ سنة ٥٥ ق بأنه : « وأن كانت محكمة الموضوع لا تملك تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها إلا أن الثابت بالأوراق — أن الدعوى اقيمت بطلب الإخلاء على سببين هما التأجير من الباطن دون إذن كتابي من المالك ، والغصب ، وقد تمسك المطعون ضده في استئنافه بالسببين معا ، فلا على الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاؤه بالإخلاء على الغصب وهو أحد السببين المطروحين على المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف ..... » .

وقضت محكمة النقض بأنه إذا رفعت دعوى الإخلاء بناء على حالتين ، وفصلت محكمة أول درجة فيها على أساس إحدى الحالتين ، فلا يجوز لمحكمة ثانية درجة الفصل على أساس الحالة الأخرى ، بل يتعين عليها أن تعيد =



فاذا رفعت الدعوى أمام محكمة أول درجة يطلب الاخلاء للتنازل عن الايجار ، جاز بناء الطالب ذاته أمام محكمة ثانى درجة على التترك أو التأجير من الباطن لأن ذلك يعتبر مجرد تغيير لسبب الدعوى وفقا للمادة ٢٣٥/٣ مرافعات ، ولكن لا يجوز بناء طلب الاخلاء أمام محكمة ثانى درجة على تغيير الاستعمال أو مخالفة شروط العقد ، لأن ذلك يعتبر طلبا جديدا (١١٣) • وجواز تغيير المدعى سبب الدعوى فى الاستئناف لا يمنع تقيد المحكمة بالسبب الذى أقام عليه المدعى دعواه ، فلا يجوز لها أن تقضى له بطلبه بناء على سبب مختلف ( نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق ) •

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن القضاء برفض دعوى الاخلاء المقامة على أحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يمنع المؤبر عند

---

= الدعوى لذلك الى أول درجة ( نقض مدنى ٦ يناير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٣ ق ) •

وقضى أيضا بان الحالات الواردة فى كل فقرة من المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عنها من صور مختلفة فى الفقرة الواحدة مجرد سبب فى نطاقها ( نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٤٦ ق ، نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٨٥ لسنة ٥١ ق ) •

كذلك قضى بأنه اذا رفضت محكمة أول درجة طلب الاخلاء للتأجير من الباطن ، وقضت محكمة ثانى درجة بالاخلاء استنادا الى ترك العين رغم عدم استناد المؤجر لهذا السبب ، فإنها تكون أخطاء فى القانون ( نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٢٠ — ٣ — ٤٠٠ — ٤١٣ ) • كما قضى بأن الطرد لانتهااء العقد طلب جديد يختلف عن طلب الطرد للتخلف فى سداد الاجرة ( نقض مدنى ٢٢ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٣٦٥ — ٤٠٥ ) •

(١١٣) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ — فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٣ ق ، وأيضا ٦ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ، ١٩ أبريل ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٤ ق والبكرى ص ٤٩٨ •

استئناف الحكم من اضافة ما يراه من الأسباب الأخرى بتلك المادة مادام أن طلبه بالاخلاء باقيا على حاله اذ أن التغيير يكون واردا على سبب الدعوى فقط وهو جائز في الاستئناف مادام الطلب باقيا على حاله (١٣ مكرر) •

واذا تضمنت دعوى الاخلاء طلبا أصليا وآخرا احتياطيا وحكمت محكمة أول درجة بالطلب الأصلي ورأت محكمة الاستئناف الغاء هذا الحكم فإنه يتعين عليها اعادة الدعوى الى محكمة أول درجة لنظر الطلب الاحتياطي ، وليس لها التصدي لهذا الطلب الذي لم تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها بالفصل فيه (١٣ مكرر ثان) •

واذا بنى طلب الاخلاء على أساس التأجير من الباطن والتغيير في الاستعمال ، وقضت محكمة أول درجة بالاخلاء للتأجير من الباطن ، ثم ألغت محكمة الاستئناف حكم محكمة أول درجة ورفضت الاخلاء دون أن تبحث في تغيير الاستعمال ، وقع حكمها خاطئا وكان مستوجب النقض (١٤) بل انها لو بحثته يكون حكمها خاطئا أيضا لأن طلب الاخلاء على أساس التأجير من الباطن يعتبر طلبا مستقلا عن طلب الاخلاء لتغيير الاستعمال وليس مجرد سبب للطلب الأصلي ، فيمتنع على محكمة ثاني درجة الفصل فيه مادامت محكمة أول درجة لم تفصل فيه (١٤ مكرر) • واذا أقيمت الدعوى بالاخلاء على أكثر من سبب

---

(١٣ مكرر) نقض مدني ١٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٥١ ق •

(١٣ مكرر ثان) نقض مدني ٢ نوفمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ١٠٤٦ سنة ٥٢ ق •

(١٤) نقض مدني ١٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣ — ٢ — ٣٢٨ — ٢٤٤ ، ١٧ ، ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٢ ق ، ٦ ، يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق •

(١٤ مكرر) نقض مدني ٦ يناير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ، ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق ( عمران ص ٢٨ ) ، قارن عكس ذلك نقض مدني ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق •

وقضى بالاخلاء على بسند من أحد هذه الأسباب ، فاستأنف المستأجر ، ترتب على استئنائه نقل الدعوى الى محكمة الاستئناف بكافة أسبابها طالما لم يتنازل المؤجر عن التمسك بها . فاذا قضت المحكمة الاستئنافية بالاخلاء على سبب آخر من الأسباب التى تمسك بها المؤجر سواء أمام محكمة أول درجة أو فى الاستئناف ، فيكون حكمها صادف صحيح القانون (١١٤مكررأول) .

ومتى غير المؤجر سبب دعوى الاخلاء ، فان هذا التغيير يجعل الدعوى تخضع لأحكام السبب الجديد ، فان تأسيس دعوى الاخلاء على حكم المادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم استبداله به تأسيسها على حكم المادة ٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى فى البلد الواحد ، يترتب عليه أنه بعد أن كان طلب الاخلاء على الأساس الأول للمؤجر وحده ، يصبح على الأساس الثانى له ولكل ذى مصلحة فى الاخلاء (١١٤مكررثان) ، ولا يملك تغيير سبب الدعوى الا المدعى ذاته ، ولا تملك المحكمة تغييره من تلقاء ذاتها (١١٤مكررثالث) .

( ثالثا ) فليس صحيحا أن المشرع ضمن المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ جميع أسباب الاخلاء بل انه هو ذاته قد نص على أسباب أخرى للاخلاء فى نصوص أخرى منه ، كنص المادة ١٧ على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، ونص المادة ٢٢/٢ على الزام المستأجر الذى يقيم بناء يتكون من أكثر

---

(١١٤مكررأول) نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٠٨٤ سنة ٥١ ق ، ٢٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥١ ق ، ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق .

(١١٤مكررثان) نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٤٣٠ سنة ٥٠ ق .

(١١٤مكررثالث) نقض مدنى ٢ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٣٧ سنة ٥٢ ق .

من ثلاث وحدات باخلاء مسكنه الذى يستأجره أو توفير مسكن بدلا منه  
فى ملكه للمؤجر أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة .

هذا فضلا عما قرره من التزامات على عاتق المستأجر جعل الاخلال  
بها سببا يجيز للمؤجر طلب الاخلاء كالنص فى المادة ٨ من القانون  
١٩٧٧/٤٩ على حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون  
مقتضى . فهذا سبب للاخلاء لم يرد عليه النص فى المادة ١٨ من القانون  
رقم ١٣٦/١٩٨١ (١١٤ مكرر) .

يضاف الى ذلك ما نصت عليه المادة ٤٠ ( أ ) من القانون رقم  
١٩٧٧/٤٩ من حق المستأجر الذى يؤجر مسكنه من باطنه مدة اقامته  
المؤقتة خارج الجمهورية فى انتهاء عقد الايجار من الباطن عند عودته  
للاقامة فى الجمهورية ، وكذلك ما نصت عليه المادة ٣٩/٤ من حق المالك  
المؤجر الذى يؤجر سكنه لمدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية فى انتهاء  
عقد الاجارة عند عودته (١١٥) .

ولذلك سنتناول فيما يلى ( أولا ) الأسباب الثلاثة للاخلاء التى  
نصت عليها المادة ١٨ سالفه الذكر ، ونلحق بها حكم الشرط الفاسخ  
الصريح ، ثم نتناول بعد ذلك السببين الجديدين اللذين نص عليهما  
القانون ١٣٦/١٩٨١ فى المادتين ١٧ و ٢٢/٢ منه المشار اليهما آنفا ،  
ونرجىء دراسة الاخلاء بسبب مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة  
٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الى الفصل المتعلق بالالتزامات الخاصة

---

(١١٤ مكرر) أنظر فى شأنه نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة  
احكام النقض ٢٦ — ١٧٦٧ — ٣٢٩ .  
(١١٥) وسنتناول هذا السبب للاخلاء عند الكلام عن قيود التأجير  
مفروشا .

أما أسباب الاخلاء التى كانت تنص عليها القوانين الخاصة السابقة والتى  
استبعدت من القانون الحالى ، فيمكن الرجوع اليها مفصلة مع اجتهادات  
الفقه والقضاء بشأنها فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ من  
ص ٤٦٧ الى ٥٧٦ .



المفروضة على المستأجر ، ونرجى الى القسم الثانى من هذا الكتاب دراسة الاخلاء بسبب الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ، والإخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع . أما حق المالك أو المستأجر الذى يؤجر سكنه لمدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية فسنتناوله عند عرض قيود التأجير مفروشا .

ويلاحظ أن مسوغات الاخلاء جميعا سواء ما نص عليه التشريع الخاص وما لم ينص عليه ، إنما تخول المؤجر حق طلب اخلاء المستأجر فى ظروف معينة ولا تفرض عليه واجبا ، فهى قد تقرر لمصلحته ، وبعبارة أخرى فإن النص على بعض هذه المسوغات فى التشريع الخاص يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، أى أنه يجوز الاتفاق فى عقد الايجار ذاته على أن لا يكون للمؤجر حق طلب الاخلاء اذا توافر لديه مسوغ معين من تلك المسوغات أو اذا توافر لديه أى واحد منها (١١٦) . ويجوز للمؤجر بعد تحقق مسوغ الاخلاء أن ينزل عن حقه فى استعماله صراحة أو ضمنا .

وفى جميع هذه الحالات يترتب على الحكم بالاخلاء انحلال عقد الايجار وانهاؤه وسقوط حق المستأجر فى الامتداد القانونى وبالتالى زوال سبب الترام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع وبترك العين فى يد الأخير ويصبح المستأجر ملتزما بردها بمجرد صدور الحكم بما لم يخوله القانون أو حكم القاضى أجلا لذلك ، ولذا فإن الحكم بالاخلاء يستتبع حتما الحكم بالتسليم (١١٧) .

( تم بعون الله الجزء الأول ويليه ان شاء الله الجزء الثانى )

---

(١١٦) أنظر فى هذا المعنى بالنسبة لصحة النزول عن رخصة الاخلاء بسبب الضرورة الملجئة مصر ٢٣ أبريل ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٧٢٦ — ٥١١ .

(١١٧) مصر الدائرة الرابعة ٢١ أبريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥ ، ٧ ديسمبر ١٩٥٧ حكمان فى القضيتين ٢١٩٥ و ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ ، ( الدائرة ٤٣ ) ٨ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٦٧ سنة ١٩٦٢ ، ٢٥ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٠٧٢ سنة ١٩٦١ .

# ملحق الجزء الأول

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

## الباب الأول

في اجتنار الأماكن

## الفصل الأول

## أحكام عامة

مادة ١ — فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها نظام الحكم المحلي المشار اليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢ — لا تسرى أحكام هذا الباب على :

( أ ) المساكن الملحقه بالمراقق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل •

(ب) المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة • ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير •

مادة ٣ — يحظر على المرخص لهم فى اقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء •

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان •

مادة ٤ — تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها . اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية :

( أ ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون •

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدار خمسين فى المائة ( ٥٠ ٪ ) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء •

(ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى على ثلاثة ارباع مجموع مسطحات المباني •

وإذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب

استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ — تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ — يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ — للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يحل المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

مادة ٨ — لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى .



ولا يجوز ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

ويعتبر في حكم ابقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن اعدادها للاستغلال .

وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لاعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد الى إحدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ١١٤٨ من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار اليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه الى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٩ — يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الأماكن والقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها .

## الفصل الثانى

### فى تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ — يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بياناً بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات أو الطعن فى قراراتها وفقاً للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير .

وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ — يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقاً للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقاً للقرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ١٢ — يتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة •

ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة •

مادة ١٣ — على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال أن يخطر اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء ، وترخيص المبانى •

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه •

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة •

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية •

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد اعدار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة •

مادة ١٤ — تقدر أجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ ( سبعة في المائة ) من قيمة الأرض والمباني •

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ ( ثلاثة في المائة ) من قيمة المباني •

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذاك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة •

مادة ١٥ — يكون تحديد أجرة المباني بعد انشائها على أساس



تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة في المائة) (لحين البناء ، وتقدر قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه مع الالتزام بمستوى المبنى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص .

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الأيجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

مادة ١٦ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ انشاء المبنى الأصلية أو في حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين . وفي هذه الحالة تكون

اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجره المباني المستجدة فقط .

مادة ١٧ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد .

مادة ١٨ (١) — يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيّد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة .

ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة .

مادة ١٩ — على قلم كتاب المحكمة اخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر في تقدير أجره باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ (٢) — لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة ( ١٨ ) الا لخطأ فى تطبيق القانون .

---

(٢٠١) نصت المادة ٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على عدم سريان هاتين المادتين على الطعون التى تخضع له .

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره. الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى قلم كتاب المحكمة يوضح بها أسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن .

مادة ٢١ — اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز الأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده .

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى .

مادة ٢٢ — يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي اسحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة .

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

مادة ٢٣ — في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، الى غير أغراض السكنى تتراد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٪ للمباني التي يرخص في اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

### الفصل الثالث

#### في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ — اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة ( ١١ ) من هذا القانون ، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات .

ويحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

مادة ٢٥ — لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين . ويسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى اللجوء الى القضاء .

مادة ٢٦ — لا يجوز للمؤجر مالكا كسان أو مستأجرا ، بالذات أو بالواسطة ، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ



اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد .

كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار (٣) .

مادة ٢٧ — يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة الى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بايصال مثبتة فيه قيمة الأجرة .

فاذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل مضى ١٥ ( خمسة عشر ) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع ، فاذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سنداً لبراء دمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

---

(٣) نصت المادة ٦ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على عدم سريان حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً للمادة ٦ سالفه الذكر .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو اجراءات •

مادة ٢٨ — لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها •

ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد اعذار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه في وقت مناسب •

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإداري •

ومع ذلك اذا أصبح الترام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر •

فاذا تبين عدم امكان اعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر انقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة •

مادة ٢٩ — مع عدم الاخلال بحكم المادة ( ٨ ) من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبيا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل •

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال •

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد •

مادة ٣٠ — استثناء من حكم المادة ( ٦٠٤ ) من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية •

مادة ٣١ — فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر • ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقبال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية • فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء •

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم •

( ب ) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير ، بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك

للمستأجر الأصلي وذلك مع عدم الاخلال بأحكام المواد التي تجيز للمستأجر ذلك .

( ج ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد اعذاره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه .

( د ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي (٤) .

مادة ٣٢ — يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في انقاص الأجرة ان كان لذلك محل .

ويجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض بالإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تعويض ذوى الشأن واطاعتهم حق العودة ، وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثانی من هذا القانون .

مادة ٣٣ — تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغل الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ انشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية :

( أ ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم ان

---

(٤) الفيت المادة ٣١ بنص المادة ١٨ من القانون ١٣٦/١٩٨١ واستبدل بها نص جديد سبرد في موضعه من هذا القانون الاخير .



وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي حالة عدم تساوى قراءات العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى •

( ب ) اذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى ، فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت •

( ج ) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استئصال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة •

( د ) فى الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز  $\frac{7}{100}$  ( سبعة فى المائة ) من القيمة الايجارية المحددة قانوناً •

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سبألفه الذكر •

مادة ٣٤ — تخفض الأجرة الشهرية بمقدار (  $\frac{5}{100}$  ) خمسة فى المائة بعد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة الى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ، كما يسرى هذا الخفض اذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجرين على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الايجاز على التزام المستأجر بها ، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ •

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة ٣٥ — يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الامكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة الى دخول الوحدة ذاتها .

مادة ٣٦ — يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ — في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه الى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموزدة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة . وعلى المؤجر اثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه الى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك الى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة الى أية إجراءات .

مادة ٣٨ — يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أن رأى الجهات القائمة على مرفق المياه . وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ( ٦٠ ) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة ( ٦١ ) بالنسبة إلى المباني التي ينفقها المالك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

## الفصل الرابع

### في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ — لا يجوز للمالك في غير المصايف والمساكن المحددة وفقا لأحكام هذا القانون (مكرر) أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه . وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا .

---

(مكرر) حددت المصايف والمساكن المشار إليها بقرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ الصادر بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ . يراجع هذا القرار في ملحق الكتاب .

واستثنان من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في  
أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

( أ ) التأجير لأحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية  
أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو  
للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية •

( ب ) التأجير للسائحين الأجانب أو لأحدى الجهات المرخص لها  
في مباشرة أعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك في المناطق  
التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ  
المختص •

على أنه إذا اتخذت الملكية شكّل وحدات مفرزة في عقارات ، فإنه  
لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل  
مدينة مهما تعددت الوحدات الملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع  
المبينة بهذه المادة •

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر  
سكنه مفروشا أو خاليا • وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لاخلاء  
العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح  
المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين  
وردها الى مالكها ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك  
أيا كانت مدة الايجار المتفق عليها •

مادة ٤٠ — لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتى المحددة  
وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا  
الا في الحالات الآتية :

( أ ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :



وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لاخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها الى المستأجر الأصلي والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني ، وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق عليه .

(ب) اذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته .

(ج) اذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعيشون بها أو ينقلون اليها .

(هـ) في الحالات وبالشروط المبينة بالبندين ( أ ، ب ) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية .

مادة ٤١ — فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو أوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم

جواز سفره ان كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصرية ، ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق •

مادة ٤٢ — على المؤجر أن يطلب قيد عقود الايجار المفروشة التي تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوجود المحلية المختصة وتلتزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن •

مادة ٤٣. ب — لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة •

ولا يجوز للمؤجر الاستناد الى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات •

مادة ٤٤ — مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للملاك والمستأجرى الأماكن الخالية في المصايف والمشاتى التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار (٥) •

مادة ٤٥ — في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية

عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على  
الوجل الآتى :

( أ ) أربعمئة في المائة (  $\frac{400}{\%}$  ) عن الأماكن المنشأة قبل أول  
يناير سنة ١٩٤٤ •

( ب ) مائتان في المائة (  $\frac{200}{\%}$  ) عن الأماكن المنشأة منذ أول  
يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ •

( ج ) مائة وخمسون في المائة (  $\frac{150}{\%}$  ) عن الأماكن المنشأة منذ  
٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون •

( د ) مائة في المائة (  $\frac{100}{\%}$  ) عن الأماكن التى يرخص فى اقامتها  
اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون •

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسبة  
الموضحة فى هذه المادة •

مادة ٤٦ — يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها  
مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل  
بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك  
بالشروط المنصوص عليها فى العقد . ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائه  
الا اذا كان قد أجرها بسبب اقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا  
أو اذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود ( أ ، ب ، ج .  
د ) من المادة ٣١ من هذا القانون •

فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي ، فانه  
يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون  
قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل  
بهذا القانون •

مادة ٤٧ — في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ،  
يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ  
العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال  
سنة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم  
المكان الى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ، وينجوز لمجلس  
الوزراء لإعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة  
أو لمد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ٤٨ — لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين  
المصريين •

على ألا تسرى أحكام الفصلين الثانى والرابع من الباب الأول  
وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على  
مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون  
المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة •



## الباب الثانى

فى هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها  
وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

### الفصل الاول

فى شأن هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع .

مادة ٤٩ — يجوز للمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية :

( أ ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

( ب ) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

( ج ) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة ( ٥٠ ٪ ) من مجموع مسطحاته .

( د ) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها ، والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين

القيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنتضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر .

( هـ ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء .

مادة ٥٠ — لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم .

فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة أو ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين .

واذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا .

مادة ٥١ — لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة

لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديداتها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص .

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام ، فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تزداد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء .

مادة ٥٢ — على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله ، وأن يشرع فى إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم .

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة ( ٤٩ ) بالاضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون اخلاء بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٥٣ — اذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة السابقة ، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد الى احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته

على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بانشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار اليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته الى أن تستوفي المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٥٤ — مستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك . وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساويا للتعويض المتصور عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم باتمام ارادة البناء بانذار على بد محضر ، يرسك اليهم على محال اقامتهم التى يخطرون بها للمالك عند الاختلاء ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .

وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ لخطاره ، والا سقط حقه فى ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .



## الفصل الثانى

### فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥ — تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة .

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام هذا الفصل .

مادة ٥٦ — تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله .

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا .

مادة ٥٧ — تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها فى المادة ( ٥٥ ) واجراء المعاينات على الطبيعة ، واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها .

مادة ٥٨ — يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية وفى لوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

مادة ٥٩ — لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ( ١٨ ) من هذا القانون .

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن .

وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الطعن أو بقبوله واعادة النظر فى القرار المطعون عليه ، وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠ — مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم

أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى .

ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١ — على كل من المالك والمستأجر فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تثبت فى الطلب وتخطر كلا من المالك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور الى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار اليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ ( عشرون فى المائة ) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها اجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر .

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد  
الأجرة من آثار (٥مكرر) •

مادة ٦٢ — يجوز لوزارة الاسكان والتعمير والأجهزة التابعة  
لها ووحدات الحكم المحلي والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك  
المباني أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون المبالغ اللازمة للقيام  
بترميمها وصيانتها •

ويصدر بشروط وقواعد الاقتراض قرار من وزير الاسكان والتعمير  
بعد الاتفاق مع وزير المالية •

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق  
الحجز الادارى •

ويكون للقروض امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها  
يجىء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدنى للمقاولين  
والمهندسين (٦) •

مادة ٦٣ — اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى  
مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون  
سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم  
بالاخلاء فى المرة التى تحددها • فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز  
تنفيذه بالطريق الادارى ، ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين  
بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى  
فى حالة امتناع المالك •

تضاف الأجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة

---

(٥مكرر) ألغيت المادة ٦١ بنص المادة ٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ •  
(٦) ألغيت المادة ٦٢ بنص المادة ١٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١ •



لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الادارية المختصة •

ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون •

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في انتهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت •

مادة ٦٤ — على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا الى اخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار • فإذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون أية اجراءات •

مادة ٦٥ — يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة ، عند الضرورة ، من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع الا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في اخلائه فورا •

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار •

## الباب الثالث

### في شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦ — مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء ، والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظم العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات •

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات •

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي (٧) •

مادة ٦٧ — تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ • وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون •

---

(٧) ألغيت ضرائب الدفاع والأمن القومي بالمادة الثالثة من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الضرائب على الدخل •

على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما اذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية .

## الباب الرابع

### في شأن تملك العقارات

#### الفصل الأول

##### في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ — يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الا في حدود عشرة في المائة ( ١٠٪ ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتب بـ ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وذلك دون اخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧/١٩٧٦ .

مادة ٦٩ — يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينييه يبين فيه ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير . واذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة



بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون اخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة •

مادة ٧٠ — يحظر على المرخص لهم باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في انشائه بقصد التملك •

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شراءها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير •

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة •

مادة ٧١ — يحظر على كل من تعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد الى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض •

مادة ٧٢ — تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، الى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء (٨) •

---

(٨) صدر بتنظيم ذلك قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وقد ألغى بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٨٠/٥٢٧ الذي نص في المادة الاولى منه على أن يكون لكل محافظة وفقا لظروفها والقواعد العامة التي

## الفصل الثانى

### فى اتحاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ — اذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ( ٨٦٢ ) من القانون المدنى • وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا •

ويكون البائع للعقار بالتقسيد عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن ، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد •

مادة ٧٤ — يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها (٩) •

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد

---

يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها ، ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص ثم عدلت المادة ٢ من القرار رقم ٥٢٧/١٩٨٠ سالف الذكر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤ لسنة ١٩٨١ الذى استبدل بالمادة المذكوره النص الاتى : « يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامت أو تقيمها المحافظات المشار اليه ، فيما عدا ما تضمنته من تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى يصدر بتحديدتها قرار من المحافظ المختص وفقا لنص المادة السابقة » .

( ا ) يراجع نص القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ سالف الذكر فى الجريدة الرسمية العدد رقم ٦ بتاريخ ٩ فبراير ١٩٧٨ . وهو منشور أيضا فى البكرى ج ٢ ط ٢ سنة ١٩٨٧ ص ٦٤٠ وما بعدها ) .

( ٩ ) صدر بذلك قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ ( يراجع فى ص ٨٤٦ وما بعدها من ملحق الطبعة الثامنة من هذا الكتاب .

التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار اذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة ٧٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون ، والاشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلي :

- ( أ ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني .
- ( ب ) دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة أعماله .
- ( ج ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدني .
- ( د ) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد اذا قصر أو تراخى في القيام بواجباته .
- ( هـ ) فحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن في قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وابداء الرأي للاتحاد في شأنها لاعادة النظر فيها اذا اقتضى الأمر ذلك .

## الباب الخامس

### في العقوبات

مادة ٧٦ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل على مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١٣/١ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ( ١/٨ ) بانتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

مادة ٧٧ — يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة .

وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار اليها .

مادة ٧٨ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة



أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ١/٥٣ ، ٢/٥٤ من هذا القانون .

مادة ٧٩ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادتين ١/٦٠ ، ٦٤ من هذا القانون ، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس .

مادة ٨٠ — يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ١/٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبعة .

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣ ، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٨١ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيهه كل من يقوم عمدا بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو اتلافه كليا أو جزئيا إذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتباره آيلا للسقوط .

مادة ٨٢ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو باعه ، ولو بعقد غير

مشهر ، أو مكن آخرا منه وكان ذاك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادرا منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم •

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق الى وضع يده ، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه ، أو كان من أصوله أو فروع أو من أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة •

مادة ٨٣ — لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أى قانون آخر •

مادة ٨٤ — تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذ الأحكام هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى •

## الباب السادس

### أحكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ — تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ — يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ — يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به (١٠) .

مادة ٨٨ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره (١١) .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ هـ  
( ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧ ) .

حسنى مبارك

---

(١٠) صدر قرار وزير الاسكان والتعمير باللائحة التنفيذية لهذا القانون برقم ١٩٧٨/٩٩ ونشر في العدد ٦١ من الوقائع المصرية بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧٨ وصار نافذا ابتداء من التاريخ المذكور وهو معاد نشره فيما يلي .

(١١) نشر هذا القانون في العدد ٣٩ من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وصار نافذا اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

## قرار وزير الاسكان والتعمير

رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

وزير الاسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون  
الحكم المحلى .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن  
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧  
بتقسيم جمهورية مصر العربية الى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات  
التخطيط الإقليمي .  
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

**قرر :**

( المادة الأولى )

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار .

( المادة الثانية )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ  
نشره (١٢) .

وزير الاسكان والتعمير

مهندس ( حسب الله محمد الكفراوى )

يناير ١٩٧٨

---

(١٢) نشر في الوقائع المصرية العدد ٦١ في ١٤ مارس ١٩٧٨ وصار  
نافذا ابتداء من التاريخ المذكور ، ثم عدل بقرارى وزير الاسكان والتعمير  
رقمى ١٩٨٢/٥٠٨ و ١٩٨٣/١٠٧ .



## اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩

### في شأن تأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر

#### الباب الاول

#### المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة

مادة ١ — حالات الطوارئ والضرورة المنصوص عليها فى البند ( ب ) من المادة ( ٢ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه هى :

١ — الكوارث الطبيعية .

٢ — الحروب .

٣ — انهيارات المباني .

٤ — الحرائق .

٥ — اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للامن العام او حماية الصحة العامة .

٦ — اخلاء المساكن او تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح أو الاخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافي الاخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان والتعمير والوزير المختص .

مادة ٢ — تصدر تصاريح الاشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، اما بذات المدينة او القرية التى يقيم السكان فيها ، او بمدينة او قرية اخرى بنفس المحافظة او بمحافظة اخرى .

ويرأى فى اصدار تصاريح الاشغال المؤقت حجم الاسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الاجرة القانونية للمسكن الذى يصرح باشغاله .

ولا تصدر هذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام .

تخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت ، ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الاشغال المؤقت ، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء .

### تبادل الوحدات السكنية

مادة ٣ — يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لاحكام الفقرة الاخيرة من المادة ( ٧ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه فى الحالات الاتية :

اولا : بعد موقع العمل الاصلى لكل من المستأجرين راغبى التبادل عن محل اقامته على نحو يترتب عليه اذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات .

ثانيا : مقتضيات الحالة الصحية لأى من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما اذا كانت تستلزم انتقاله الى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية .

ولا تثبت هذه الحالة الا بتقرير قاطع من اثنين من الاطباء المتخصصين يتضمن بياناً تفصيلياً بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير مسكنه بسببها .

ثالثا : تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين فى التبادل أو أحدهما مثل تغيير حجم الاسرة بما يترتب عليه من ضيق أو اتساع فى المسكن الذى تشغله .

ويكون التبادل فى الحالة المبينة فى أولا فيما بين مدن كل إقليم من الاقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون التبادل فى الحالتين المذكورتين فى ثانيا وثالثا فى عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها أحكام الباب الاول من القانون المشار اليه سواء فى عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلد الواحد .

مادة ٤ — يشترط في جميع الأحوال لأجراء التبادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء في إجراءات التبادل .

وفى عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند ثانيا من المادة ( ٣ ) يشترط أن يكون قد انقضى على إقامة كل من المستأجرين في مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء في تلك الإجراءات .

ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين كل منهما للآخر في جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار في مواجهة المالك لمدة سنتين من تاريخ اتمام التبادل .

مادة ٥ — يحرم المستأجران راغبا التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة ، ويخطر المستأجران كلا من ملك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى كل من المالك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم ، ويعتبر انقضاء هذه المدة دهن رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل .

مادة ٦ — يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضا المالك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل . — ويخطر كل منهما المالك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من المالك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا النزاع بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذي تم النزاع إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل .

مادة ٧ — في حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض المالك أو كلهم صراحة أو ضمنا لأجرائه يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد الآلزم لاثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة .

## الباب الثانى (١)

### المساكن التى يتراخى ملاكها عمدا

#### عن اعدادها للاستغلال

مادة ٨ — فى حالة ثبوت تراخى المالك عمداً عن اعداد المبنى للاستغلال وانقضاء المهلة المحددة له على الوجه المبين بالقانون تدعو مديرية الاسكان والتعمير المالك المتراخى لحصر الاعمال الناقصة واللازمة لاعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد المحدد لذلك بخمسة عشر يوماً على الاقل ويجب ان يتضمن هذا الاخطار السند المتضمن اثبات التراخى العمدى والمكان الذى سوف يجرى فيه الحصر بحضوره .

مادة ٩ — يجب ان يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالاعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادرة على اساسها الترخيص ببناء المبنى وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلياً وما قد يكون قد ابداه او قدمه المالك من ملاحظات او ايضاحات او اعتراضات ، ويوقع المحضر مندوب مديرية الاسكان والتعمير مع المالك فى حالة حضوره اجراء الحصر .

ويجوز للمديرية اجراء الحصر فى موعده المحدد فى غياب المالك بعد التحقق من اخطاره وعدم حضوره واثبات ذلك فى محضر الحصر على ان يوقع على المحضر مع مدير المديرية فى هذه الحالة من يكون موجوداً فى موقع المبنى من مندوبى المالك او العاملين لديه او المجاورين له ، ويكون هذا المحضر ملزماً للمالك رغم غيابه على ان يخطر بصورة منه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال ثلاثة ايام من تحريره .

مادة ١٠ — تطرح مديرية الاسكان والتعمير الاعمال الناقصة الثابتة فى محضر الفحص فى مناقصة عامة محدودة بين شركات القطاع العام المختصة والاشخاص المعنوية الخاصة التى تقوم بهذه الاعمال للحصول على انسب الاسعار والشروط التى يتم بها تنفيذ الاعمال فى الموعد المناسب لسرعة انتهاء المبنى ، ويجوز ان يتقدم فى هذه المناقصة مستأجرو العقار كل بالنسبة للاعمال المتعلقة بالوحدة التى يستأجرها .

---

(١) ألغى هذا الباب واستبدلت بأحكامه أحكام قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ١٠٧/١٩٨٣ .



ويجب أن يتم اعتماد رسو العطاء بقرار من المحافظ المختص .  
مادة ١١ — تسلم مديرية الاسكان والتعمير الموقع بحالته الى مندوب  
الجهة التى رسا عليها العطاء أو الراسى عليه من المستأجرين بعد صدور  
قرار المحافظ المشار اليه فى المادة السابقة بموجب محضر تسليم يوقعه  
مدير الاسكان والتعمير مع المندوب المذكور أو من رسا عليه العطاء من  
المستأجرين ، وتشرف المديرية على تنفيذ الراسى عليه العطاء للاعمال  
الناقصة وفقا للمواصفات والشروط التى تم رسو المناقصة على أساسها  
وتعتمد المديرية صرف المبالغ المستحقة للرأسى عليه العطاء طبقا لشروط  
المناقصة وتحدد ما يضاف الى هذه المبالغ من مصاريف ادارية وتخطر بها  
المالك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

وتتولى المحافظة صرف مواد البناء التى تكون لازمة للاعمال وبالإسعار  
الرسمية .

مادة ١٢ — يتم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكمالها بمعرفة  
الجهة التى تولت استكمال اعداده للاستغلال طبقا لقواعد الاولوية التى  
يصدر بها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص وتحت اشراف  
مديرية الاسكان والتعمير وبحضور المالك لعملية التأجير بناء على اخطار  
سابق بالموعد المحدد لذلك ترسله المديرية اليه بكتاب موصى عليه مصحوب  
بعلم الوصول قبل هذا الموعد بأسبوع على الاقل ، فإذا لم يحضر المالك  
فى الموعد جاز اتمام التأجير فى غيابه ، ويجب على المديرية اخطار المالك  
بنسخة من عقود التأجير — التى تجرى فى غيابه — للمبنى بكتاب موصى عليه  
مصحوب بعلم الوصول .

### الباب الثالث

#### مواد البناء للمباني من المستوى الفاخر

مادة ١٣ — على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا  
والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى  
الفاخر — أن تباع هذه المواد الى المرخص لهم بالإسعار العالمية السائدة  
وقت البيع ، وتحدد على أساس سعر البيع العالمى المضاف اليه ما يعادل  
الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع اخطار  
مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة  
عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

## الباب الرابع

### تقدير وتحديد الاجرة

مادة ١٤ — تقدم البيانات التي يجب على طالب البناء ارفاقها بطلب الترخيص والمشار اليها في المادتين « ١٠ » ، « ٦٩ » من القانون المشار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة .

مادة ١٥ — يكون اخطار المالك او المستأجرين للجنة تحديد الاجرة بالتطبيق لاحكام المادة ( ١٣ ) من القانون المشار اليه ، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، او بطريق الابداع في سكرتارية اللجنة مقابل اتصال .

ويجب ان يرفق المالك بالاخطار المقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفعلية للمباني ، والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال ، وعقد المقاوله ، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح في كل دورة وكذا بيان باسماء مستأجري الوحدات التي يشملها العقار في تاريخ تقديم الاخطار .

وعلى المالك ان يخطر اللجنة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول اولا بأول بأى تغيير يطرأ على اسماء المستأجرين واسم أى مستأجر لاية وحدة اخرى بعد تقديم الاخطار ، وذلك حتى تاريخ ابلاغه بقرار اللجنة .

مادة ١٦ — يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة طبقاً للمادة ( ١٢ ) من القانون المشار اليه ويجب ان يتضمن القرار تحديد مقر هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الاقل اسبوعياً وندب العاملين اللزيمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية فيها .

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقاً للقواعد والاسس التي نص عليها القانون المشار اليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على اساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات اعمال البناء وترخيص المباني .

واللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال اسبوعين من تاريخ ابلاغه . ويجوز للجنة مد هذه المهلة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، ويكون لها بعد انتضاء هذه المسدد أن تستمر في عملية التحديد .

مادة ١٧ — تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ويجوز للجنة مد هذه المدة اذا قدم المالك عذرا مقبولا . فاذا انقضت هذه المسدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية . وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة على هذا الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة .

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها .

مادة ١٨ — تدون اجراءات اللجنة ومناقشاتها في محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من اعضائها وسكرتيرها .

مادة ١٩ — يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انتضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التي استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على اساسها تحديدها للاجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها والفرض من استعمالها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم .

مادة ٢٠ — يحزر قرار اللجنة بتحديد الاجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستاجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويبلغ رئيس اللجنة الى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قراراتها بتحديد الاجرة وتعلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة .

ولكل ذي مصلحة الاطلاع في مقر اللجنة على قراراتها وعناصر التقدير التي قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق .

مادة ٢١ — ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الاجرة وتقرّد لكل مبنى صحيفة او أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرا عليه من تعديلات او اضافات في المشتملات او الاجرة كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها على الوحدات والاحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها ان وجدت .

مادة ٢٢ — يجوز ان يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة او أكثر تضم بعض ذوي الخبرة لاعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

( ا ) ثمن المثل للاراضي في عام ١٩٧٤ من واقع اسعار التعامل بالمدينة او الحي أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة :

( ب ) اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات اسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الاعمال .

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة في تحديدها لعناصر تقدير الاجرة بالتقارير المذكورة .

## الباب الخامس

### ايجار الاماكن المفروشة

مادة ٢٣ — تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية الكائن في دائرتها العقار بتلقى أخطارات قيد الاماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحي في المحافظات والمدن المقسمة الى احياء .



ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الايجار المفروث طبقا لاحكام المادتين « ٣٩ » ، « ٤٠ » من القانون المشار اليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك في لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية .

وعلى مؤجرى الاماكن المفروثة أن يبادروا الى طلب قيد عقود الايجار المفروث لدى هذه الوحدة خلال ثلاثة ايام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب .

مادة ٢٤ — يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن اقرارا بأن التأجير مطابق لاحكام المادتين « ٣٩ » ، « ٤٠ » من القانون على مسئولية الطالب الشخصية .

مادة ٢٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها في سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل اقامته ومدة الايجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الاجرة ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد اثبات رقم وتاريخ قيده .

مادة ٢٦ — تتولى الوحدة المحلية المختصة اخطار مصلحة الضرائب في الاسبوع الاول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات في السجل المشار اليه في المادة السابقة خلال الشهر السابق .

## الباب السادس

### هدم المباني غير السكنية لاعادة بنائها

مادة ٢٧ — تتبع احكام المواد ( ٨ — ١٢ ) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع في البناء ، أو تعمد عدم آتمام البناء الجديد في الوقت المحدد لذلك ، في حالة تكليف المحافظ المختص احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك طبقا لاحكام المنصوص عليها في المادة ( ٥٣ ) من القانون المشار اليه .

مادة ٢٨ — على المالك فضلا عن اخطار المستأجرين لوحداث العقار المهديم طبقا لاحكام المادة ( ٥٤ ) من القانون المشار اليه أن يخطر مديرية

الاسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقار ورئيس المجلس المحلى المختص باتهام إعادة البناء بكتاب موصى عليه مصحوب بفلم الوصول ، ويصدر رئيس المجلس المحلى المختص قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس المحلى من أعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر في إبرام عقود شغل الأماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم في ذلك طبقا للمادة ( ٥٤ ) من القانون المذكور .

ويتم شغل وحدات العقار الجديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الأسبقية في إبرام عقود ايجار وحدات العقار المهدومة المماثلة للوحدات الجديدة ، وذلك اذا تم اعداد الوحدات الجديدة على دفعات . — وتكون الأولوية في شغل الوحدات الجديدة اذا تم اعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهدومة ، فان تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية .

وفي جميع الأحوال تحرر عقود الايجار للمستأجرين طبقا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت في محضر أعمالها ما تتخذه من اجراءات وما يصدر عنها من قرارات في هذا الشأن .

## الباب التاسع

### المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٢٩ — يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥١ من القانون المشار اليه الاعمال الاتية :

- ١ — تدعيم وترميم الاساسات المعيبة .
- ٢ — ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتتكيس الاجزاء المتآكلة أو المتفككة منها .
- ٣ — تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .
- ٤ — تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها .
- ٥ — اصلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لاجزاء المبنى وبصفة خاصة الاساسات .

٦ — اصلاح وترميم القالف من الارضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعريض سكان الادوار السفلى كلها أو بعضها للخطر .

٧ — استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمبرات والهياكل الحاملة لها .

٨ — اصلاح أو استبدال القالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى الى حوادث حريق أو الى تعريض الارواح للخطر .

٩ — اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والاعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف — سواء منها المكشوفة أو المدفونة — واستبدال الاجهزة والادوات والاجزاء القالفة بها .

١٠ — اعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحسالة الى ما كانت عليه فى الاجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة .

مادة ٣٠ — تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة ( ٥٧ ) من القانون المشار اليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة من المهندسين المدنيين أو المماريين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ ويتضمن القرار ندب من يقوم بالاعمال الكتابية والادارية باللجنة .

وتعد سكرتارية اللجنة سجلا خاصا يدون فيه ملخص التقارير التى تقدم اليها ونتيجة الفحص والمعاينة التى تجريها والاجراءات الاخرى التى تتخذها والقرارات التى تصدر عنها والاجراءات التى تتخذ لاعلانها لذوى الشأن والاجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم أو بمعرفة الجهة الادارية المختصة .

مادة ٣١ — تقدم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم الى اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة تقريراً بنتيجة المعاينة التى اجرتها على المنشآت الخاضعة لاحكام الفصل الثانى من القانون المشار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة ايام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك .

ويجب ان يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك واسماء السكان وعددهم وفئاتهم كما يتضمن بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح او الاموال سواء بالهدم الكلى او الجزئى او التدعيم او الترميم او الصيانة اللازمة لجعله صالحا

للفرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا ، كلياً أو جزئياً .

مادة ٣٢ — تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه في المادة السابقة اليها اجتماعاً لفحصه وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسبباً ، وتعلن اللجنة قرارها الى ذوى الشأن محرراً على النموذج المرفق بهذه اللائحة طبقاً للاحكام المقررة في المادة ( ٥٨ ) من القانون المشار اليه .

مادة ٣٣ — يخطر المالك الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع في ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ ، وعليه انجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك .

وعلى كل من المالك والمستأجر فور اتمام أعمال الترميم والصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقاً به المستندات المؤيدة للطلب .

وعلى الجهة المذكورة أن تبت في الطلب خلال عشرين يوماً من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها . وتتم الاخطارات المنصوص عليها في هذه المادة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

## الباب الثامن

### استثمارات ومواد البناء للمباني التي تقام للملك

مادة ٣٤ — تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة ( ٦٨ ) من القانون المشار اليه للمباني أو أجزائها التي تقيمها الشركات الخاصة والافراد بقصد التملك على أساس استيقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء الى الجهة المختصة .

وتقيد هذه الطلبات في سجل خاص بأرقام سلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم الى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور .

مادة ٣٥ — تسرى أحكام المادة ( ١٣ ) من هذه اللائحة بالنسبة الى بيع مواد البناء المنتجة محلياً للمرخص لهم في اقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك .



## قرارات اخرى لوزير الاسكان

( أولا ) قرار وزير الاسكان برقم ١٩٧٨/٣٣ بتحديد المصايف والمشاتي المشار اليها في المادة ٤٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ :

تنص المادة ٤٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ يجوز للمالك ومستأجرى الاماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد اخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الاماكن مفروشة طبقا للشروط والاوزاع التي ينص عليها هذا القرار » .

وقد صدر بناء على ذلك قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٣٣ بتحديد المصايف والمشاتي المشار اليها ، وقد شمل مدينة الاسكندرية بأكملها — خلافا للتشريع الذى كان قائما قبل ذلك ، والذي جرى العرف بخلافه ، وشمل ايضا المصايف والمشاتي الواردة في الجدول الاتى :

المحافظة	المصايف	المشاتي
سسيناء بور سعيد القاهرة	مدينة العريش مدينة بورسعيد وبور فؤاد	منطقة المقطم منطقة حلوان واحد سيوة
مطروح الاسماعيلية	مدينة مرسى مطروح مدينة الاسماعيلية بأكملها مدينة فايد بأكملها	

المحافظة	المصايف	المشاتي
البحيرة	رشيد كما هو موضح على الخريطة بالحروف ( ا ، ب ، ج ، د ، هـ )	منطقة كنج مربوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربي
الاسكندرية	منطقة شاطئ المعسورة السياحية منطقة حدائق المنتزه منطقة العجى وما بعدها من الساحل الشمالى الغربى حتى نهاية حدود محافظة الاسكندرية مدينة الاسكندرية بأكملها فى المدة من يونيو الى سبتمبر من كل عام	منطقة كنج مربوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربى
الفيوم	مدينة الفيوم بأكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس	مدينة الفيوم بأكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس
دمياط	رأس البر	
الدقهلية	جمصة	
الوادى الجديد		حمامات الرمل الساخنة فى جميع أنحاء قطاعات المحافظة حمامات المياه الساخنة بمنطقة الدراخلة

المحافضة	المصايف	المشاتي
كفر الشيخ	بلطيم — منطقة الكبارون	
السويس	— منطقة ساندس بيتش — العين السخنة — رأس أبو الدرج — مدينة بور توليق — منطقة حوض الدرج — منطقة كبريت — منطقة عيون موسى	

وقد نص هذا القرار على انه يجوز للمستأجرين المقيمين في هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة شهور سنويا خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال ، وللمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلون المساكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة او لمدد مؤقتة خلال السنة .

( ثانيا ) قرار وزير الاسكان رقم ١٠٧/١٩٨٣

المعدل لللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩/١٩٧٧

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضي .

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلي .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى •

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة •

## قـرـر :

مادة ١ — يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب منسجل بعلم الوصول •

ويجب أن يتضمن الاخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم وترخيص البناء وتاريخ صدوره •

مادة ٢ — على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الاخطارات وأن تعطى مقدم الاخطار ايصالا برقم وتاريخ تقديمه اذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطر على عنوانه الموضح بالاخطار وبرقم وتاريخ قيد الاخطار •

مادة ٣ — تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى واعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق •



كما تقوم باستدعاء المالك ومسؤوله عن أسباب عدم استكمال المبنى وتضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التي تراها مناسبة لاستكمال المبنى .

مادة ٤ — يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ وذلك للنظر في اعتماده وتحديد المهلة التي تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقيم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ .

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان وذلك لمواجهة تكاليف المبنى .

مادة ٥ — بانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحضر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذي تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل .

مادة ٦ — يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة في ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما قد يكون أبدأة أو قديمة المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات . ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه في حالة حضوره اجراء الحصر .

وفي حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك في المحضر .

مادة ٧ — تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم الى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم .

وتعهد الوحدة المحلية الى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من اجرة المبنى •

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى •

واذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها وفقا للقواعد والأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص •

مادة ٨ — يلغى الباب الثاني من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ •

مادة ٩ — ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره •

وزير التعمير

والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

مهندس

« حسب الله محمد الكفراوي »

نموذج طلب قرض الأفراد العاديين والتعاونيين

رقم الملف بالسجل الخاص / /  
تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل

اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل

/ /

توثيق

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

محل الإقامة للمراسلات

رقم البطاقة

تاريخ الاصدار

مكتب سجل مدني

محافطة

عنوان العقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء

عدد الوحدات المرخص بها

وصف العقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة

عدد الانوار المطلوب استكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة

حجرة بائصاله

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

قيد رقم /

اسم المقاول

عنوانه

وان هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسؤوليتي

توقيع :

( ثالثا ) قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٨٦  
بمنظام الاتفاق من حصيلة المبالغ المنصوص عليها  
في المادة ١٠ من ق ١٩٧٧/٤٩

وزير الاسكان .

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٩٧٨/٩٩ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

**قـ رـ ر :**

مادة ١ — على الجهة المختصة بشئون التنظيم ايداع المبالغ التي يتم تحصيلها تطبيقا لحكم المادة ١٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه ، في حساب خاص بالبنك المركزي أو أحد فروعها .

مادة ٢ — تحسب مكافأة رؤساء واعضاء لجان تحديد الاجرة على الوجه التالي :

(أ) ٢٥٠ مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٥٠٪ من مرتب الشهر ، وذلك لمن يعملون طول الوقت .

ويشترط لصرف هذه المكافأة أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير ايجار ٢٥٠ وحدة سكنية أو ٨٠ عقار على الاقل في الشهر .

(ب) ٢٥٠ مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٢٥٪ من مرتب الشهر ، وذلك بالنسبة لمن يعملون نصف الوقت .

ويشترط لصرف هذه المكافأة أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير ايجار ٩٠ وحدة سكنية أو ٢٠ عقارا على الاقل في الشهر .



ويكون الحد الاقصى لما يتقاضاه العضو من مئلى الملاك والمستأجرين شهريا عشرين جنيها بالنسبة للجان التى تعمل طول الوقت وعشرة جنيها بالنسبة للجان التى تعمل نصف الوقت .

ويجوز للمحافظ المختص ببناء على إقتراح رئيس الوحدة المحلية المختصة وضع حد أدنى لما يجب أن يتم تحديد أجرته من وحدات أو عقارات يقل عن الحد المبين بالفقرتين (أ و ب ) ، وذلك بمراعاة ظروف العمران بالمحافظة ، ونسبة المكافآت فى هذه الحالة .

مادة ٣ — يجنب للعاملين الذين يندبون للقيام بالاعمال الادارية والخدمات المعاونة الخاصة بلجان تحديد الاجرة مبلغ ٢٥٠ مليما عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها .

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة ، وذلك بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب كل منهم .

مادة ٤ — يمنح المهندس المنضم لتشكيل اللجنة المختصة بنظر الطعون ٢٥٠ مليما عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها بما لا يجاوز ٥٠ ٪ من المرتب الشهرى .

مادة ٥ — تجنب للعاملين بأقلام الكتاب الذين يعاونون فى اعمال دوائر الطعن على قرارات تحديد الاجرة ٢٥٠ مليما عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها .

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس المحكمة المختصة ، وذلك بما لا يجاوز ٢٥ ٪ من مرتب كل منهم .

مادة ٦ — تخصص المبالغ المتبقية بعد استيفاء أوجه الصرف المبينة بالمواد السابقة لمواجهة احتياجات اللجان من أدوات الكتابية ووسائل الانتقال .

ويتم الصرف من هذه المبالغ بقرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة بعد موافقة المحافظ المختص .

مادة ٧ ب — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

## قرار

وزير الاسكان

رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩

باصدار النظام النموذجي لاتحاد الملاك

وزير الاسكان

بد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ .

وعلى قانون تاجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وعلى قرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبعد موافقة اللجنة الوزارية للحكم المحلى .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

## قرار :

مادة ١ — يعمل بشأن النظام النموذجي لاتحاد الملاك بالاحكام المرافقة لهذا القرار .

مادة ٢ — على كل من يملك طبقة او شقة فى مبنى يزيد عدد طبقاته او شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص ان يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القرار .

وعلى الوحدة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمها الاخطار

أن تعين بأمورا مؤقتا لاتحاد العقار المذكور يتولى اجراءات القيد وسائر الاختصاصات الاخرى المنصوص عليها في النظام النموذجي المرفق . وكل ذلك ما لم يكن الاعضاء قد كونوا اتحادا وعينوا له مأمورا .

مادة ٣ — في تطبيق أحكام هذا القرار النموذجي المرفق به ، تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية ، بتلقى اخطارات قيد اتحساد ملاك العقارات الكائن في نطاقها كما تختص بذلك الوحدة المحلية للحى في المحافظات والمدن المقسمة الى احياء .

ويحدد رئيس الوحدة المختصة بقرار منه مقر المساملين المكلفين بقيد اتحادات الملاك ومسئوليات وواجبات كل منهم ويملق هذا القرار في لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية .

مادة ٤ — على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القرار أن تعدل اوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٥ — ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

**دكتور مهندس / مصطفى الحفناوى**

وزير الاسكان

سجل في ١٩٧٩/٤/٢

## النظام التمنونجي

### لاتحاد ملاك العقارات

#### الباب الاول : البيانات المتعلقة بالاتحاد

##### مادة ٢ — أغراض الاتحاد :

اتحاد ملاك العقار رقم .....  
بشارع ..... بحى ( أو مدينة  
أو قرية ) بمحافظة .....

##### مادة ٢ — أغراض الاتحاد :

أغراض الاتحاد هي ضمان حسن الانتفاع وحسن إدارة وصيانة  
الاجزاء المشتركة في العقار المشار اليه في المادة السابقة .

##### مادة ٣ — مقر الاتحاد : (١)

.....

##### مادة ٤ — مدة الاتحاد :

مدة الاتحاد غير محدودة ؛ وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المختصة وفقا  
لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم  
العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

#### الباب الثانى : ملكية العقار وعضوية الاتحاد

##### مادة ٥ — ملكية الاجزاء المفروزة :

يتكون العقار من .....  
وبيانات ملكيتها الاتى :

١ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ١ مملوكة لـ :

٢ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٢ مملوكة لـ :

---

(١) يحدد مقر الاتحاد سواء داخل العقار أو خارجه .  
(٢) الحد الأدنى لعدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هذا  
النظام ست شقق أو طبقات .



- ٣ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٣ مملوكة لـ :  
٤ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٤ مملوكة لـ :  
٥ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٥ مملوكة لـ :  
٦ — الطبقة ( أو الشقة ) رقم ٦ مملوكة لـ :  
.....  
.....

#### مادة ٦ — ايضاح الملكية :

( أ ) يمتلك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهي تشمل ما أعد لاستعماله وحده ، وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنباب المياه والكهرباء الداخلية وما يكون بالأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والابواب والشرفات .

( ب ) يمتلك العضو ملكية مشتركة الاجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك الحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

( ج ) يمتلك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الاجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض (٣) والاساسات والاعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الاساسات والمداخل والسلالم والافنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات المياه ... الخ (٤) .

#### مادة ٧ — أعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم (٥) :

- 
- (٣) يراعى تحديد وضع الأرض في الحالات التى يقتصر فيها التملك على المبانى دون الأرض .  
(٤) الامثلة المذكورة فى البنود « ا ، ب ، ج » ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الاحوال .  
(٥) الحد الأدنى لعدد الاعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ، ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكا واحدا وان تعددوا ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا بالاتحاد .

١ — ..... مالك ( أو ممثل ملاك ) الطبقة ( أو الشقة ) رقم .....  
( أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ..... ) — ويعادل نصيبه .....  
من ملكية العقار (٦) .

٢ — ..... مالك ( أو ممثل ملاك ) الطبقة ( أو الشقة ) رقم .....  
( أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام ..... ) ويعادل نصيبه ..... من  
ملكية العقار .

٣ — .....

٤ — .....

٥ — .....

٦ — .....

٧ — ..... بائع ( أو ممثل بائعى ) العقار بالتقسيط (٧) .

#### مادة ٨ — اكتساب العضوية :

يصبح عضواً في الاتحاد كل من يملك وحدة من وحداته ( شقة أو  
طبقة ) في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

#### مادة ٩ — زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد في احدى الحالتين الاتيتين :

١ — انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه في العقار الى الغير بحيث  
لا يصبح مالكا لشقة أو طبقة فيه .

٢ — تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

---

(٦) يحدد نصيب العضو في ملكية العقار وفقا لقيمة ما يملكه منسوبا  
الى قيمة العقار .

(٧) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من أقساط الثمن وينقص هذا  
النصيب من نصيب المشتري منه بالتقسيط .

**مادة ١٠ — تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :**

لملاك الشقة أو الطبقة — في حالة تعددهم — أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد . فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار طبقا لاحكام المادة ١١ .

**مادة ١١ — تمثيل بائعى العقار بالتقسيط :**

لبائعى العقار بالتقسيط — في حالة تعددهم — أن يختاروا من يمثلهم في عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم .

**مادة ١٢ — الاخطار بالتعديلات في العضوية :**

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل في عضوية الاتحاد أو في ملكية الاعضاء أو في ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال اسبوع من تاريخ وقوعه .

**الباب الرابع : ادارة الاتحاد**

**مادة ١٣ — يتولى ادارة الاتحاد :**

١ — الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ — مأمور الاتحاد .

**١ — الجمعية العمومية للاتحاد**

**مادة ١٤ — تشكيل الجمعية العمومية :**

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد ، وفي هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

**مادة ١٥ — دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :**

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد ، أو

بناء على طلب عدد من الاعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار ،  
أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

يجب ان تسلم الدعوة لاعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانونا باليد مع  
توقيعهم بها يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن  
عنها بمدخل العقار ، ويحدد في الدعوة جدول الاعمال ، ومكان الانعقاد  
وموعده .

#### مادة ١٦ — الانابة في الحضور :

لعضو الاتحاد ان يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينوب عنه آخر  
بتوكيل عرقي مكتوب ولا يجوز للعضو ان ينوب عن أكثر من عضو واحد .  
على أنه يجوز لمثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لمثل بائعي العقار بالتقسيم  
ان ينوب عنه أحد شركائه في الشقة أو الوحدة أو العقار .

#### مادة ١٧ — نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون أو في هذا  
النظام — لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور مالكي ٦٠٪  
على الأقل من الانصب في العقار ، فاذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع  
انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال خمسة عشر يوما  
التالية ، ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحا ايا كان عدد الاعضاء الحاضرين  
وأيا كانت ملكياتهم .

#### مادة ١٨ — الاغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون أو في هذا النظام  
تصدر قرارات الجمعية العمومية من أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على  
أساس قيمة الانصباء .

#### مادة ١٩ — محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان  
ومكان الانعقاد وعدد الاعضاء وعدد الاعضاء الحاضرين وأسماءهم  
والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التي حازها كل قرار ويبلغ صور هذه  
المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .



**مادة ٢٠ — اختصاصات الجمعية العمومية :**

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الاجزاء المشتركة من العقار ولها على الاخص ما يأتي :

١ — التصديق على نظام الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .

٢ — تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣ — تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الاجر في حالة تقريره .

٤ — الموافقة على اجراء تأمين مشترك من الاخطار التي تهدد العقار .

٥ — الموافقة على اجراء أية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه .

٦ — تجديد الشروط والتعويضات والالتزامات التي تفرض على الاعضاء .

٧ — تحديد الاجراءات اللازمة اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء بحريق أو بسبب آخر — وتحديد ما فرض على الاعضاء من التزامات جديدة .

٨ — تحديد الاشتراكات التي يؤديها الاعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩ — النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن .

١٠ — تعيين جراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد اجورهم ومكافآتهم ، ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد في هذا الاختصاص .

١١ — منح قروض للاعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢ — تنظيم استخدام الاجزاء المشتركة في العقار .

١٣ — اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤ — التصديق على الحساب الختامي للاتحاد .

١٥ — فض المنازعات التي تنشأ بين الاعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة في العقار .

١٦ — تصفية الاتحاد عند انقضائه .

## ٢ — مأمور الاتحاد

### مادة ٢١ — تعيين المأمور :

يعين المأمور بقرار من الجمعية العمومية ويجوز أن يتضمن قرار التعيين تحديد أجر له .

### مادة ٢٢ — اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحاد :

- ١ — قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .
- ٢ — تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .
- ٣ — الاشراف على أعمال الاتحاد في النواحي الادارية والمالية .
- ٤ — الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .
- ٥ — اعداد ميزانية تقديرية للاتحاد تشمل تحديد أوجه الانفاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .
- ٦ — اقتراح الاشتراكات الشهرية او السنوية التي يؤديها أعضاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .
- ٧ — اعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .
- ٨ — تمثيل الاتحاد امام الغير وامام القضاء حتى في مخاصمة اى من الاعضاء .

### مادة ٢٣ — اختصاص المأمور في الاحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد في الاحوال العاجلة ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ويعرض الامر على الجمعية العمومية في اول اجتماع تال لاقرار ما تم .

## الباب الخامس : مالية الاتحاد

### مادة ٢٤ — السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد في اول يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل

سنة . على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى في ١٢/٣١ من السنة التالية .

#### مادة ٢٥ — موارد الاتحاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

- ١ — الاشتراكات التي يؤديها الاعضاء .
- ٢ — العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للاجزاء المشتركة «٨» .
- ٣ — التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الاعضاء او غيرهم .
- ٤ — ما تحدده الجمعية العمومية من موارد اخرى .

#### مادة ٢٦ — الدفاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفترًا يسجل إيرادات ومصرفات الاتحاد ويخضع هذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحاد والوحدة المحلية المختصة .

### الباب السادس : حقوق الاعضاء والتزاماتهم

#### مادة ٢٧ — استعمال الاجزاء المشتركة :

لكل عضو في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه في العقار أن يستعمل الاجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحصل ذلك دون استعمال باقى الاعضاء لحقوقهم ، او يلحق الضرر بهم .

ولا يجوز احداث أى تعديل في الاجزاء المشتركة في العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل يقوم به احد الاعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الاجزاء دون أن يغير من تخصيصها او يلحق الضرر بالاعضاء الآخرين .

---

(٨) كإيجار السطح لإقامة إعلان فيه ، او مقابل إقامة إعلان في الحديقة ، أو ثمن بيع ثمار الحديقة ... الخ .

### مادة ٢٨ — تكاليف الصيانة :

( أ ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

( ب ) نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

( ج ) يتحمل الاعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وإدارة وتجديد الاجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو في هذه النفقات بنسبة قية الجزء الذى يملكه في العقار .

### مادة ٢٩ — قروض الاعضاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد ان تمنح قرضا لمن يعجز من الاعضاء عن دفع حصته في نفقات تجديد العقار او القيام بالتزاماته الناشئة عن اشتراكه في ملكية الاجزاء المشتركة او تلك الناشئة عن تلاصق ملكيته الخاصة بملكية غيره من الاعضاء وذلك لتمكينه من اداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكه وعلى حصته الشائعة في الاجزاء المشتركة في العقار ، وتحسب مرتبة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى .

### مادة ٣٠ — الامتناع عن اداء الالتزامات :

اذا امتنع عضو الاتحاد عن اداء الاشتراكات او التأمينات او غيرها من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون او لهذا النظام كان لمأمور الاتحاد ان يكلفه بالإداء ثم يستصدر أمرا بالإداء طبقا لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

## الباب السابع : فى انقضاء الاتحاد

### مادة ٣١ — أسباب الانقضاء :

ينقضى الاتحاد لاحد سببين :

١ — التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكته عن ستة وذلك ما لم ينفق الملاك كتابة — على استمراره .

٢ — هلاك العقار .



**مادة ٣٢ — التصفية :**

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد في حالة انقضاءه وبمقا للقواعد التي تحددها .

**الباب الثامن : أحكام عامة**

**مادة ٣٣ — المأمور المؤقت :**

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى ان يتم تعيينه ، وله على الاخص :

١ — اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد في الوحدة المحلية المختصة .

٢ — اعداد النظام القانوني للاتحاد .

٣ — دعوة اول جمعية عمومية للاتحاد للنظر في :

( ١ ) التصديق على نظام الاتحاد .

( ب ) تعيين مأمور الاتحاد .

**مادة ٣٤ — اجراءات قيد الاتحاد :**

على المأمور المؤقت ان يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال اسبوعين من تاريخ تعيينه ، ويتضمن طلب القيد اوصاف العقار واسماء الملاك وانصباثهم والبائع بالتقسيت ان وجد .

**مادة ٣٥ — اجراءات استصدار نظام الاتحاد :**

على المأمور ان يدعو الجمعية العمومية للانعقاد خلال شهرين على الاكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

**مادة ٣٦ — نسخ النظام :**

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بها محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها .

ويسلم كل عضو من أعضاء الاتحاد — القدامى والجدد — صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

#### مادة ٣٧ — الملاحظات :

تعتبر الملاحظات الواردة في الهوامش جزءا لا يتجزأ من هذا النظام .

#### الباب التاسع — أحكام إضافية (٩) :

.....

---

(٩) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من أحكام بشرط ألا تتعارض مع أحكام القانون المدني أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار إليه أو أحكام النظام النموذجي .

نصوص القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ والتوانين المعدلة والمكملة له

التي استبقاها القانون الجديد وأصبحت مكملة له

( أولا ) من القانون ١٢١/١٩٤٧

مادة ٤ — لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتي :

( أولا ) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة :

٦٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عايتها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهاً شهرياً •

( ثانياً ) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن اليهم من أصحاب المهن غير التجارية :  
١٠٪ فيما زاد على ذلك •

( ثالثاً ) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات :  
وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العليا :  
٢٥٪ من الأجرة المستحقة •

( رابعاً ) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى :

١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهاً شهرياً •

١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهاً شهرياً •

١٤. فيما زاد على ذلك •

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل •

ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر •

على أنه فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما •

ويكون المنتأجر في جميع الأحوال سالفه الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد •

وتسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ (١) •

مادة ٥ - إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشارة إليها فيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع •

مادة ٥ مكررا ( ١ ) - ( أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ) ( ٢ ) تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت

---

(١) عدلت بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ السدني أضاف المواد ٥ مكررا ( ١ و ٢ و ٣ ) الواردة فيما بعد .  
(٢) وهذا المرسوم بقانون نشر في ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وعمل به ابتداء من ذلك التاريخ ( أنظر الفكرة الايضاحية لهذا المرسوم بقانون في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ) •



منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجور المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ •

مادة ٥ مكررا ( ٢ ) — ( أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ) — تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة ، إذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ •

مادة ٥ مكررا ( ٣ ) — ( أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ) — لا يسرى الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي :

أولاً — المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بهذا القانون •

ثانياً — عقود الايجار المبرمة ادة تزيد على عشر سنوات •

مادة ٥ مكررا ( ٤ ) — أضيفت بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ( ٢ مكرر ) — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ •

والمقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة ، الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتهما أقل •

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض

---

(٢مكرر) انظر المذكرة الايضاحية لهذا القانون في ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

بالنسبة المتقدمة على أساس أجره المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

تعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا في تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده (٣) .

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما تأتى :

( أولا ) المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

( ثانيا ) عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

مادة ٥ مكررا ( ٥ ) — أضيفت بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (٤) — تخفيض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه ( أى بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ ) وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون ( أى ابتداء من أجرة ديسمبر ١٩٦١ ) .

والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان

---

(٣) انظر فى نقد هذه العبارة ما تقدم فى ص ٤٣١ هامش ٨ .

(٤) تضمنت المادة الاولى من القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ اضافة مادة

مكررا (٥) الى احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ : ثم نصت المادة الثانية منه على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف احكام المادة السابقة » .

وقد كان يكفى أن تنص هذه المادة الثانية على اضافة رقم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) الى المواد التى تعاقب على مخالفتها المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو  
الأجرة الواردة في عقد الايجار أيتها أقل .

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيريه يكون التخفيض  
بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة إذا كان  
قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥  
لسنة ١٩٥٨ المشار اليه .

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتي :  
أولا - المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا  
القانون .

ثانيا - عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

مادة ٦ - يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد  
ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باسقاطه من الأجرة  
التي يستحق دفعها ، كما يحكم برد أي مبلغ اضافي يكون المؤجر قد  
اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الايجار .

مادة ١٦ - ( معدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ) - يعاقب بالحبس  
مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو باحدى  
هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة  
و ٤ و ٥ مكررا (١) و ٥ مكررا (٢) و ٥ مكررا (٤) و ٩ و ١٠ و ١١ و ١٤  
من القانون (٥) .

---

(٥) وهناك نص هذه المادة قبل تعديلها في سنة ١٩٥٨ :  
مادة ١٦ - يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تتجاوز مائة =

فقرة ثانية ( أضيفت بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ ) — يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط .

( ثانيا ) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار المساكن

معدلا بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

مادة ١ — تحدد ايجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وفقا لما يأتى :

( أ ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبنى .

( ب ) ٣٪ من قيمة المبنى مقابل استهلاك رأس المال ومضروقات الاصلاحات والصيانة والادارة .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة .

= جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف أحكام المادة ١٠ .

( فقرة أضيفت بالقانون رقم ٨٧ فى ٣٠ يولييه ١٩٤٩ ) — ويعاقب بغرامة من ٤٠ جنيها الى ٥٠٠ جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٣ الفقرة هـ ، ( بنظر فى تاريخ هذه المادة والتعديلات المختلفة التى وردت عليها البسنهورى ج ٦ ص ١٠٢٣ هامش ١ ) .



( فقرة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : ويقصد بلفظ المبانى المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة في تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

مادة ٢ - تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين .

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء الى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة ، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى من الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها .

( فقرة معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها في هذا القانون .

واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب في تقدير الايجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة ايجار هذه الأبنية — علاوة على قيمة المبنى — قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . على أنه إذا وجد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير للوضع الجديد .

مادة ٣ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد ايجار في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبنى الأصلية أو في حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه . وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد ايجار المبنى المستجدة فقط .

مادة ٤ — ( معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليها بتحديد ايجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم الى عضويتها اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة .

ويشترط لصحة انعقادها حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمات الى اللجنة وأحد العضوين الموظفين . وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشئ لجاناً اضافية تشكل على غرار

اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان ، كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينهما وبين اللجان الأصلية •

ويجب على مالك العقار فور اعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التي يقع البناء في دائرتها لتقوم بتحديد الايجار وتوزيعه على وحدات البناء ، على أن يتم هذا الاخطار في موعد لا يجاوز ٣٠ يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم الاخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة الى الحالات القائمة وقت العمل به والتي لم يسبق الاخطار عنها •

وللمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها عند تقدير الايجار كما له أن يقدم اليها مقترحاته في شأن توزيع الايجار على وحدات البناء •

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار •

مادة ٥ — ( معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو المجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ • ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة اضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية .

ويجب تقديم التظلم الى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة الى المالك من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة الى المستأجر من تاريخ اخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمستأجر الأول .

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية الى المحافظة اما نقدا أو بحوالة بريدية :

( أ ) ١٠٪ ( عشرة في المائة ) من قيمة الزيادة التي يطالب بها المالك في الايجار السنوى في حالة تظلمه من تقدير الايجار على الوحدات .

( ب ) ١٪ ( واحد في المائة ) من قيمة الايجار السنوى المتنازع على توزيعه في حالة تظلم المالك من توزيع الايجار على الوحدات .

( ج ) ١٠٪ ( عشرة في المائة ) من قيمة ايجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد في حالة تظلم المستأجر .

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم ، على أنه فى حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شئ من التأمينات المذكورة . وتتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها الى خزانة المحافظة المختصة .

وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها ، كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلم نهائيا وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة .



ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها  
نهائيا .

مادة ٦ - تبأشر اللجان والمجالس المشار إليها فى المادتين  
٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقا للشروط  
والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق (٦) .

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين  
الثانية والثالثة على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحتها  
الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ومع مراعاة ظروف وصنع كل  
وحدة والغرض من استعمالها .

مادة ( مكرزا ( أ ) ( مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) :  
تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا  
بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار  
إليه (٧) وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق  
بناء على طلب المحافظ المختص .

مادة ٦ مكررا (ب) ( مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) :  
تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الاسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل  
وزارة الإسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الاسكان

---

(٦) صدر هذا القرار برقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ وعدل بالقرار رقم ٢٤٠  
لسنة ١٩٦٣ وهو منشور فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٧٩٢ وما  
بعدها .

(٧) هذا القرار منشور فى العدد ٢٥٤ من الجريدة الرسمية الصادر  
فى ٢ نوفمبر ١٩٦٠ وقد عدل بالقرار رقم ٥٧٢ لسنة ١٩٦١ المنشور فى العدد  
١٤١٠ من الجريدة الرسمية الصادر فى ٢٦ يونيه ١٩٦١ ثم عدل بالقانون رقم  
٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى .

والموافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون • وتعتبر قراراتها في هذا تفسيراً تشريعياً وتنتشر في الجريدة الرسمية •

مادة ٧ — ( معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ ) : يعاقب المالك الذي لا يخطر اللجنة في المواعيد المقررة في المادة ٤ بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تتجاوز مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين •

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الأيجار وتوزيعه •

### ( ثالثاً ) القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

#### في شأن تخفيض ايجار الأماكن (٨)

مادة ١ — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجر الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، وتسري التخفيضات المشار إليها في هذه الفقرة اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ •

وإذا كان المكان المؤجر الذي تطبق عليه الشروط الواردة في القوانين السالفة الذكر لم يكن سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار إليها في القوانين السالفة الذكر على أساس أجر المثل الساري عند انشاء المكان (٩) مخفضاً بالنسبة المشار إليها في الفقرة السابقة •

---

(٨) المذكرة الإيضاحية لهذا القانون منشورة في ص ١٠٤٩ من الطبعة السادسة من هذا الكتاب وكذلك في صحيفة ٨٦٧ من الطبعة الخامسة منه .  
(٩) والمقصود أجر المثل الساري في تاريخ بدء العمل بالقانون الذي قرر تخفيض أجرة المكان لأول مرة بحسب تاريخ انشاءه •

مادة ٢ — تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها (١٠) للاماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرًا نهائيًا غير قابل للطعن فيه (١١) ، (١٢) .

(١٠) والمقصود بالأجور المتعاقد عليها في هذا النص الاجور الاتفاقية الاصلية للاماكن التي تخضع اجرتها للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ قبل أن يدخل عليها أى تخفيض طبقا للقوانين السابقة وبخاصة القانونين ١٦٨/١٩٦١ و ١٦٩/١٩٦١ اذا فرض أن طبق عليهما هذان القانونان او أحدهما خطأ أى دون أن يكون هذا التخفيض واجبًا اجراءه بالنسبة لاجرة تلك الاماكن ، أى أن تخفيض الاجرة بنسبة ٣٥٪ بمقتضى هذا النص يكون على أساس الاجرة الاتفاقية الكاملة ، أى بغض النظر عن التخفيض الذى سبق تطبيقه عليها خطأ للقانونين ١٦٨ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ او لايهما ( راجع فى ذلك ما تقدم فى ص ٤٧٣ وما بعدها من الجزء الاول من الطبعة السابعة ) . وقد افقت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٧ مارس ١٩٦٦ ملف رقم ٣٨/١٥/٢٢ . انظر نص الفتوى المذكورة فى ص ١٠٤٥ وما بعدها من الطبعة السادسة من هذا الكتاب ) . وقد أخذت بذلك أيضا محكمة النقض فى احكامها المشار اليها فى هامش ص ٥٤٥ هامش ١٧٥ من الجزء الاول من هذا الكتاب وفى حكمين تالين بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق ، وبتاريخ ٢٠ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٣٠ ق .

(١١) وقد اثار هذا النص التساؤل عن اثر التظلم من تقدير اللجنة المقدم بعد ميعاد الستين يوما او الذى لم يكن مصحوبا بما يثبت سداد التأمين الذى نص عليه القانون لقبول التظلم او المقدم من غير ذى صفة ، هل يعتبر مثل هذا التظلم قائما وبالتالي قرار اللجنة غير نهائى فيسرى على اجرة المكان حكم هذا النص من حيث تخفيض الاجرة بنسبة ٣٥٪ أم يعتبر التظلم غير قانونى وغير قائم وبالتالي يكون قرار اللجنة قد صار نهائيا قبل صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ويمتنع تطبيق هذه الفقرة من القانون المذكور .

ونرى فى هذه المسألة ان التظلم يعتبر غير قائم وأن تقدير اللجنة يعتبر نهائيا ويمتنع تطبيق التخفيض طبقا لهذه الفقرة .

وقد افقت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية فى ١٩٦٦/٣/٧ ملف ٣٨/١٥/١٩ وعرضت لتحديد من يملك تقرير عدم قانونية التظلم او قانونيته ، اهى جهة الادارة أم مجلس المراجعة ، وانتهت الى أن ذلك من اختصاص مجلس المراجعة ، حيث قالت :

من حيث ان القانون ١٣٣/١٩٦٣ قد نص صراحة على أنه يجب لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يفيد سداد تأمين معين بينه فى المادة ٥ منه ، =

= وذلك ضمانا لجدية التظلمات وحتى لا يثقل كاهل مجالس المراجعة بتظلمات غير جادة يثبت بعد بحثها أن صاحبها ما قدمها إلا لسهولة هذا السبيل ولوجود احتمال ضئيل جدا في تحسين مركزه .

ومن حيث أن المشرع والحال كذلك يكون قد قيد التظلم بشرطين لقبوله :  
الاول أن يقدم في الميعاد ، والثاني أن يكون مصحوبا بما يفيد سداد التأمين .

ومن حيث أن شرط سداد التأمين هو من الشروط المتعلقة بالمصلحة العامة والتي يجب على مجلس المراجعة أن يتعرض له ولو بدون طلب من الخصوم .

ومن حيث أن صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض القيمة الانجارية لبعض الأماكن لم يبلغ لجان التقدير أو مجالس المراجعة المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وإنما ألغى اختصاصها الموضوعي في التقدير أو المراجعة بالنسبة لبعض الأماكن مع بقاء هذا الاختصاص بالنسبة لأماكن أخرى .

ومن حيث أنه إذا ما انعقد اختصاص لجنة معينة كمجلس المراجعة ، ثم عدل القانون من هذا الاختصاص ، فإن السدى يقضى بالاختصاص من عدمه هو هذه الجهة طالما أن القانون لم يرسم سبيلا آخر لذلك .

ومن حيث أن أول ما يعرض على مجلس المراجعة بالنسبة للتظلم هو البت فيه من حيث الشكل ثم تقرير ما إذا كان مقبولا أو غير مقبول ، وذلك قبل الدخول في الموضوع وبحث عناصر التظلم وتقييمها .

لذلك فانا نرى عرض التظلمات المقدمة من تقديرات اللجان المشكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على مجالس المراجعة لتبت فيها سواء من حيث الشكل أو الاختصاص على ضوء أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والتفسيرات التشريعية للقانون ٤٦/١٩٦٢ وذلك لما يترتب على هذا البت من آثار قانونية .

( وفي هذا المعنى أيضا فتوى أخرى من الإدارة ذاتها ملف رقم ١٨/١٥/٣٨ وفتوى أخرى من إدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلي وهيئة قضاة السويس بالملف رقم ١٩/١٥/٣١ منشورة في هامش ص ٤٧٠ من الجزء الاول من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ) .

ويبدو أن محكمة النقض تعتبر أن المحاكم تختص بالبت في كون قرار اللجنة صار نهائيا أم لا حيث قضت بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق بأنه يجوز تدب خبير للاطلاع على ملف عقار بمأمورية الايرادات لبيان ما إذا كان المؤجر قد أقام طعنا في قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية لأن ذلك يعتبر واقعة مادية لا تنطوي على الفصل في مسألة قانونية .



وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية وتسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار .

وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ (١٣) .

(١٢) ولان القانون ١٩٦٥/٧ والقانون ١٩٦٢/٤٦ مستقلان عن القانون ١٩٤٧/١٢١ ولم يضافا اليه فان المنازعات الناشئة عن تطبيقهما تخضع من حيث جواز استئنافها للقواعد العامة ولا يسرى عليها حكم المادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ( استئناف مصر ٢٢ يناير ١٩٦٧ — الدائرة ١٣ برئاسة المستشار سالم الشورى — فى الاستئناف رقم ١٣٨ سنة ٨٣ ق ) ، وجاء فى هذا الحكم انه فى تطبيق القواعد العامة المشار اليها تقدر قيمة الدعوى بأجرة مدة العقد كلها طبقا للمادة ٣٨ مرافعات ( قديم ) ، واذا كان العقد لمدة سنة تمتد من سنة الى أخرى ، فتقدر قيمة الدعوى بمقدار الأجرة عن كل المدة التى مضت من تاريخ العقد الى حين رفع الدعوى بعد الامتدادات المتعددة .

(١٣) وفى جميع هذه الحالات تعتبر القيمة الايجارية المفروضة بحكم نصوص هذا القانون بديلة من القيمة الايجارية التى تتكون طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ٥٪ من ثمن الارض وتكاليف البناء بـ ٣٪ من تكاليف البناء وتضاف اليها الضرائب العقارية الاصلية والاضافية التى لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، راجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ١١١ ص ٦٣٧ وما بعدها ، ويضاف اليه حكما استئناف القاهرة ( الدائرة ٢٦ ) بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٩٧ سنة ٩٠ ق وبتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق وقد جاء فى أول هذين الحكمين قوله :

ومن حيث ان المحكمة ترى ان المشرع انما قصد بالقانون ١٩٦٥/٧ احوال الاجرة المخفضة محل تقدير اللجان للقيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ لتفادى التأخير فى عمل اللجان المذكورة بدليل انه نص على ان تعتبر الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ تحديدا نهائيا للقيمة الايجارية بواسطة اللجان من بدء تنفيذ العقد ، وعلى ذلك تكون القيمة الايجارية المخفضة بالقانون ١٩٦٥/٧ انما تمثل القيمة الايجارية فى حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ =

مادة ٣ — يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائتي جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٤ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره .

( رابعا ) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ في شأن إيجار الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (١٤)

## الفصل الثاني

### في تقدير وتحديد الأجرة

مادة ٦ — يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم

= والتي تمثل العنصرين المشار إليهما في هذا القانون وهي ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من تكاليف البناء دون الضرائب ، بدليل أن القانون ١٩٦٢/٤٦ بعد أن وضع عناصر تقدير الأجرة على النحو السالف بيانه نص في نفس مادته الأولى العبارة الآتية : « ويضابق إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة » . ومعنى ذلك أن الأجرة التي انتهى إليها الحكم المستأنف وقدرها ٨ جنيهات و ٤٥٠ مليما شهريا تمثل العنصرين في التقدير طبقا للمادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ويكون هذا التحديد للقيمة الإيجارية على النحو السابق غير الشامل للضرائب بكافة أنواعها ، وعلى ذلك يجب احتساب الضرائب الأصلية والاضافية على أساس الأجرة الشهرية ٨ جنيهات و ٤٥٠ مليما .

وأخيرا كرست محكمة النقض هذا القضاء بحكمها الصادر في ٦ أبريل ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق حيث قررت أن الأجرة القانونية تتكون من القيمة الإيجارية بالاضافة إلى الضرائب التي لا يشملها الاعفاء الوارد بالقانون ١٩٦١/١٦٩ .

(١٤) باقى نصوص هذا القانون ومذكرته الايضاحية ولائحته التنفيذية منشورة في الطبعة السادسة من هذا الكتاب في ص ٩٥٨ وما بعدها ، وكذلك في الطبعة الخامسة في ص ٧٩٨ وما بعدها .

بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية مكممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني ، وأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لها .

مادة ٧ — يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشأن التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ونصرفة وترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

مادة ٨ — تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين .

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكي العربي ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والاجراءات التى

• تنظم أعمال هذه اللجان (١٥) •

مادة ٩ — على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، أن يخطر اللجنة المشار اليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني •

• والمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر •

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة •

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية •

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ، والا جاز للمستأجر بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة ، وذلك بعد انذار المالك بالقيام بها •

مادة ١٠ — تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني •



(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة  
والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني •

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١  
بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض  
الايجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم  
ما خصها من الضرائب العقارية الأصلية بالتزامات كل من المؤجرين  
والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع  
الأجرة الشهرية ويترتب على عدم انوفاء بها نفس النتائج المترتبة  
على عدم سداد الأجرة •

مادة ١١ — تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء ، كما  
تقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق في ذلك الوقت •

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء  
عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام  
قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح •

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم  
استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل  
قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات  
الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار الى العدد الكلي  
للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز في  
بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وضقع الموقع وظروف  
ال عمران •

واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء

عليها ، فلا يحسب في تقدير الأيجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصيغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجره هذه الأبنية ، علاوة على قيمة المبنى ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . فاذا جد أى تغيير في الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد .

مادة ١٢ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبنى الأصلية أو في حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط .

مادة ١٣ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها في الميعاد .

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره .

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة جميع

الوحدات التي شملها القرار المطعون فيه • ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزماً لكل من المالك والمستأجر •

مادة ١٤ — إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ عقده •

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى •

مادة ١٥ — يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملاً إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة •

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

أولاً : في شأن قواعد واجراءات تحديد أجرة الأماكن .

مادة ١ — فيما عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار .

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة ( ١٣ ) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة ( ١٤ ) والفقرة الأولى من المادة ( ١٥ ) والفقرة الثانية من المادة ( ٦٨ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان .

مادة ٢ — تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص



بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فإذا ثبت تراخى المالك عمدا عن اعداد المبني للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويمصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبني وتوزيعها على وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والارتفاع بها ومستوى البناء .

مادة ٣ — تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

( أ ) ثمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال .

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديد قرار من المحافظ بما لا يجاوز خمسة جنيهاً للنسخة .

مادة ٤ — يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس .

فإذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اتمام البناء وبشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس .

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار، بحسب الأحوال .

مادة ٥ — إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان ، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذا القانون .

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال سنتين يوماً من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها .

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

مادة ٦ — يجوز للمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يتجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب .

٢ - أن يتم الاتفاق كتابية على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ( ٣٦ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

### ثانيا - فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة :

مادة ٧ - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الأنشاء حتى لو أدخلت عليها تغذيلات جوهرية .

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :

( أ ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

( ب ) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل  
٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ •

( ج ) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ من نوفمبر ١٩٦١ ، وحتى  
٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ •

( د ) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى  
٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ •

مادة ٨ — تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات  
المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه  
الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

وتتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ  
استحقاق أول زيادة •

مادة ٩ — تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني  
وما بها من مصاعد على الوجه الآتي :  
١ — إذا كانت نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة ( ٧ ) كافية  
يتم الترميم والصيانة منها •

٢ — إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوي على  
وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب  
الأحوال كما يلي :

( أ ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون  
بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلين المبنى •

( ب ) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩  
سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى •



( ج ) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى .

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم ، يجوز لأي منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل .

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

أما الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبند أ ، ب ، ج من هذه المادة .

وتلغى المادة ( ٦١ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ١٠ — تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون لاقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتتغى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق  
الحجز الإداري •

وتلغى أحكام المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك  
اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون •

### ثالثاً - في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية :

مادة ١١ - فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من  
أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة  
لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧  
من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية •

ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على  
الإيراد •

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة  
أو فنادق أو بنسيونات •

### رابعاً - في شأن العمل على توفير المساكن :

مادة ١٢ - فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط  
الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول  
على الترخيص باقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم  
١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة  
٢١ من ذلك القانون •

مادة ١٣ - يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن  
يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر  
من وحدة واحدة يرخص في اقامته أو يبدأ في انشائه من تاريخ العمل

بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى .

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك .

ويمتنع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحرمات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة .

ويقع باطلا كل تصرف خالف ذلك ولو كان مسجلا .

ويعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة .

وفي حالة بيع العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة .

مادة ١٤ — يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالحافطة .

مادة ١٥ — تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط .

كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها ، كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الاسكان عسدا الفاخر منها ، الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى .

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص  
بالاسكان •

مادة ١٦ — يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء  
الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة  
الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة  
المنصوص عليها فى العقد •

مادة ١٧ — تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء  
المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد •

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل  
بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة  
المستأجر غير المصرى فى البلاد •

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة •  
ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة  
العامة •

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال  
لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة  
ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا •

#### خامسا — فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية :

مادة ١٨ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة  
المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

( أ ) - الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء  
المؤقت لإقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين  
السارية •



( ب ) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بمعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر .

فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة بحكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

( ج ) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن بغير اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذاك دون اخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

( د ) اذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة .

ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة .

وتلغى المادة ( ٣١ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ١٩ — في الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تتراد الأجرة القانونية بنسبة :

١ — ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ •

٢ — ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ •

٣ — ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

٤ — ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التى أنشئت بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •  
وفي حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها •

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه •

وتلغى المادة ( ٢٣ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ٢٠ — يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين •

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا أبدى رغبته فى ذلك

وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان •

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها •

مادة ٢١ — يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا — بغير موافقة المالك — على شقة واحدة في نفس المدينة •

ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي •

مادة ٢٢ — تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك المعقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص •

• وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره ، يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم للملكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه •

## سادسا — فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية :

مادة ٢٣ — يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا .

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن انزامه بأن يؤدى الى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة .

مادة ٢٤ — فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقررة لاحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة .

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى .

مادة ٢٥ — يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر .



وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، وبرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض .

وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك المبالغ لصندوق تمويل هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات .

مادة ٢٦ — لا تسرى أحكام المادة ( ٩ ) من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها .

مادة ٢٧ — تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية .

ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين .

مادة ٢٨ — تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر .

مادة ٢٩ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يختم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١ ( ٢٧ يوليو سنة ١٩٨١ ) .

حسنى مبارك

## اللائحة التنفيذية لقانون الاسكان رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

قرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١

بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضي

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٥٩ في شأن اقراض الجمعيات التعاونية .

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ في شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني .

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المضاعد الكهربائية .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون تنظيم الحسيم المحلى .

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الاسكانى .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ في شأن تنظيم صندوق الاقراض التعاونى في مجال البناء والاسكان .

وعلى القرار الوزاري رقم ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ في شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ والقرارات الوزارية المعدلة التنفيذية له .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٤١ سنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له .

وعلى القرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القرار الوزاري رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ في شأن تعديل نسب وقواعد الاقراض .

وعلى القرار الوزاري رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض احكام القرار رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض . وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

## قـرـر :

### الفصل الاول

#### في شأن قواعد واجراءات تحديد اجرة الاماكن

مادة ١ — تخضع لقواعد تحديد الاجرة المنصوص عليها في هذا الفصل ، المباني المرخص في اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه وذلك فيما عدا الاسكان الفاخر ،

وذلك سواء تم التقدير بمعرفة الطالب أو بمعرفة اللجان بحسب الاحوال .

وتراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى المادتين ١ و ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ويجبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

ويتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء ، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

مادة ٢ — يتعين بالنسبة للمباني من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر .

مادة ٣ — يقصد بالاسكان الفاخر فى تطبيق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، المسكن الذى تنوافر فيه الشروط الآتية :

#### اولا : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو النى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

#### ثانيا — المكونات والمساحات :

١ — يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ مترا مربعا .



(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوي ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترا مربعا .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .

( هـ ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات ، وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ مترا مربعا .

٢ — وفى جميع الاحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لايواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

كما يتعين اقامة المصاعد اللازمة فى المباني التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

### ثالثا — مواصفات التشطيب :

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

#### ( ١ ) اعمال البياض :

##### البياض الداخلى :

لا يقل بياض الحوائط والاسقف ، عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلسق ورق الحوائط ، ويجوز أن يكون من الفطيسة الاسمنتية أو الانواع ذات التكلفة الاكثر المتضمنة الكرانيش واليانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

##### البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها

قيمة ويجوز أن تكون المباني بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعي وذلك وفقا لها يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني .

### ( ب ) الارضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القرو المسار ، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

### ( ج ) الشبابيك والابواب :

#### الشبابيك :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتل أو من قطاعات الالومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفييه وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

#### الابواب :

لا تقل عن الابواب من الخشب الموكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ سم حشوات أو تجليد ، أو الابواب الخشب الزان أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة ، أو ابواب من الانواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشقول أو الالومنيوم أو أى انواع أخرى لا تقل عنها قيمة .

وتكون الخردوات والمكوالين من النوع الفاخر .  
وتكون دهانات الابواب والشبابيك ببيوة الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة .

### ( د ) الاعمال المنحبة :

#### الحمامات :

يشمل الحمام الاجهزة الصحية الاتية على الاقل :

— حوض غسيل ايدي بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى .

— مرحاض أفرنكى كامل. ( كومبنيشن ) بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج ويديه .

— حوض حمام ( بانىو ) فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى .

وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما .

وتكون تكسية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الابواب .

### المطابخ :

وتشمل على حوض لغسيل الاواني من الفخار المطفى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، أو أخواض وصفائيات من الصلب غير القابل للصدأ ( ستينلس ستيل ) أو الرخام أو ما يعادلها .

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها .

وتكون دهانات الحوائط ببيوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائية من القيشاني حتى منسوب أعتاب الابواب .

### دورة المياه المستقلة :

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى ( كومبنيشن ) وحوض من الصينى لغسيل الايدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفلى بالبلاط القيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الابواب .

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع الخلطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل كما تكون جميع الاجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الانواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة .

### ( هـ ) المداخل والسلالم :

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو بالجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الانوفيوم أو الفحاس ومركب بها

بللور أو زجاج شفاف بسبك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الاضاءة والتشطيب بصفة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبنى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من رخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الالنيوم أو ما يعادلها .

### ( و ) أعمال الكهرباء :

تكون دوائر الانارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتى :

**الاضاءة :** وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب ابليكات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر البرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر الأضرار الاجراس .

**القوى :** وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتياجات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الموصل الى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الاطراف ويتحمل قطامه القوى المطلوبة .

**التيار الخفيف :** يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط أيريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة الى الوحدة السكنية .

مادة { . — يقصد بالاسكان من المستوى فوق المتوسط المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

### اولا — المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من :

( ا ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

( ب ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .



( ج ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

**ثانيا - مواصفات التشطيب :** تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلي :

### ١ - البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبنوية حتى المصيص للحوائط والاسقف وتدرج حتى الانواع ذات التكلفة الاكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية .

### ٢ - البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو المسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .

### ٣ - الارضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الانواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الانواع الممتازة للبلاط الاسمنتي حتى البلاط السيراميك .

### ٤ - النجارة :

لا تقل عن المستوى الاعلى للمتوسط سواء كانت خشبية ومعدنية ( صلب أو النيوم ) وتكون خردواتها من اصناف مميزة سواء كانت صلب أو النيوم أو نحاس أو برونز أو ما الى ذلك .

## ٥ — الصصحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف ( بيديه ) .

وتتم تغطية سفلى الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ٥٠ سم بأكمل مساحة السفل ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

وبركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطفى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تغطية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٥٠ سم .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

## ٦ — السلام :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط .

## ٧ — درابزينات السلام والشرفات :

لا تقل من المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية ( صلب أو النيويم ) أو خشب أو خلافة .

## ٨ — أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتياجات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفائيات الكهربائية وذلك بمراجعة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٥ — يقصد بالاسكان من المستوى المتوسط الذى تتوفر فيه الشروط الآتية :

## أولاً — المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

( أ ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ متراً مربعاً .

( ب ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ متراً مربعاً .

( ج ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وغسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ متراً مربعاً .

( د ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض وغسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ متراً مربعاً .

## ثانياً — مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

### ١ — البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمضيق لكليهما — مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطلاقة اسمنتية مخدمة ودهانها بالبوية .

### ٢ — البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الاسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسية .

### ٣ — الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والاكل تتدرج من البلاط الموزايكو الابيض تخانة ٢٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ x ٢٠٠ x ٢٠ مم وأنواع البلاط الاسمنتى الملون ثم البلاط بمقاس ٣٠٠ x ٣٠٠ x ٣٠ مم حتى الأرضيات ترابيع الفينيل أو ما يساويها .

أما حجرات النوم فتدرج من البلاط الموزايكو حتى الارضيات ترابيع الفينيل الى الارضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ فتدرج من انواع البلاط الموزايكو او الاسمنتى الابيض او الملون تخانة ٢٠ مم ، بمختلف أنواعها ومستوياتها او بما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

#### ٤ - النجارة :

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تدرج حشوات الابواب من الخشب الحبيبي المكسى بالقشرة او الابلاكاج او ما يماثلها حتى الواح الخشب المسدب ( الكونتر ) للابواب الحشو ، أو أبواب تجليد بالواح الخشب المضغوط أو الابلاكاج .

#### ٥ - الصحنى :

يتكون الحمام من حوض غسيل ايدى من الصينى ومرحاض بصندوق طرد مطلق بالصينى من الداخل وحوض دش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للاوانى من الفخار المطلق بالصينى وله سفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل انابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية واسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل ارضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفلى الحمام من البياض الاسمنتى الابيض او الاسمنتى المخدوم المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الابيض بارتفاع يصل الى ٥٠ سم متر .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الاوانى بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٦٠ سم متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الايدى مع بياض السفلى بارتفاع ٥٠ سم متر بالبياض الاسمنتى الابيض أو الملون والدهان بالبوية .



## ٦ — السلالم :

من الموزايكو الابيض او الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .

## ٧ — درابزينات السلالم والشرفات :

تتدرج من المباني المبيضة حتى انواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

## ٨ — اعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتياجات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفائيات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٦ — فيما عدا المساكن الاقتصادية التي تقام طبقا لاحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي . يقصد بالاسكان من المستوى الاقتصادي المسكن الذي تتوافر فيه الشروط الآتية :

### اولا — المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى الاقتصادي من :

- |        |                                       |                          |
|--------|---------------------------------------|--------------------------|
| ( أ )  | حجرة ومدخل والملحقات « حمام ومطبخ »   | } تتدرج مساحة الوحدة حتى |
| ( ب )  | حجرتين ومدخل والملحقات « حمام ومطبخ » |                          |
| ( ج )  | حجرة وصالة والملحقات « حمام ومطبخ »   | ٥٠ مترا مربعا            |
| ( د )  | ثلاث حجرات ومدخل وصالة والملحقات      | } تتدرج مساحة الوحدة حتى |
|        | « حمام ومطبخ »                        |                          |
| ( هـ ) | حجرتين وصالة والملحقات « حمام ومطبخ » | ٨٥ مترا مربعا            |

### ثانيا — مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادي على الوجه الآتى :

## ١ - البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير ، الإسفل اسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ٥٠ سم .

## ٢ - البياض الخارجى :

فيما عدا المبنى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من يمتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية يختلف انواعها من ذات التكلفة المناسبة .

## ٣ - الارضيات :

ارضية اسمنتية مخدومة او بلاط اسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم او بلاط موزايكو عادة .

## ٤ - النجارة :

خشب سويدي تخانة ٣٧ مم او ٥٠ مم وتكون جشوات الابواب من الخشب السويدي او الخشب الجببى او الواح خشب الابللاج او الواح الخشب المضغوط او ما يماثله .

## ٥ - الاعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الايدي من الصينى او الزهر المطفى بالصينى ، ومرحاض بصندوق طرد على مطفى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للوانى من الفخار او الزهر المطفى بالصينى وله صقاية من الموزايكو .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية واسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل ارضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

## ٦ - السلالام :

تتدرج من انواع الحجر الجبرى الصلب والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالام الخرسانية .

## ٧ - درابزينات السلالم والشرفات :

وتتدرج من انواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى انواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

مادة ٧ - ١ - المسطحات الميينة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد .

على أنه فى حالة اقامة مسكن من نورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلي تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .

٢ - يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق احكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .

٣ - لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها فى المواد ٤ ، ٥ ، ٦ إلا اذا اقتضى ذلك التصميم المعماري وبما لا يجاوز ٥٪ ( خمسة فى المائة ) من المساحة المقررة .

مادة ٨ - يجب أن يتضمن ترخيص البناء تجديد مستوى المبنى وفقاً للشروط الميينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص ، ولا يعتد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى الى مستوى غير الصادر به الترخيص .

مادة ٩ - يتم تحديد الاجرة بالنسبة الى الاماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه - عدا الاسكان الفاخر - على أساس تقدير قيمة الارض وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتحدد قيمة الاراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلى لمشروعات الاسكان أو ما يخص لبناتى الخدمات اللازمة لها على الاسس الاتية :

( ١ ) الاراضى التى تخصص للاسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية .

( ب ) الاراضى التى تخصص للاسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية .

( ج ) الاراضى التى تخصص للاسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضاعفا اليها نسبة محدودة من الربح .

وفىما عدا ذلك تحدد قيمة الاراضى التى تخصصها الحكومة او وحدات الحكم المحلى بأعلى سعر يطريق المزاد العلنى .

وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص عليها فى المادتين ٣ ، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، ويصدر سنويا قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد أسعار مستويات الاسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بها هذه اللجان فى أعمالها تبعا لظروف كل محافظة .

مادة ١٠ - تحسب كامل قيمة الارض والمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة واحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

اما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الاقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المباني المنشأة ، كما تحسب قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من ادوار الى العدد الكلى للادوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس المحلى المختص بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران .

وفى حالة المساكن المستقلة يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد اجرة المبنى ، علاوة على قيمة المباني ، قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الاقصى المسموح به لارتفاع البناء ، فاذا جد اى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على اساسه يعاد تحديد الاجرة وفقا للوضع الجديد .

واذا كان البنان لا يشغل غير جزء من الارض المسموح بالبناء عليها



فلا يحسب في تقدير الاجرة من قيمة الارض الا القدر الفعلي المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

ويعاد تقدير قيمة الارض عند تحديد الاجرة في حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد سنتين على الاقل من تاريخ انشاء المبنى الاصلية او في حالة ما اذا طرا على العقار ما يستوجب تطبيق احكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون اعادة التقدير بقصد تحديد اجرة المبنى المستجدة فقط .

ويتم توزيع القيمة الايجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها ( بحرى — شرقى — قبلى — غربى ) ومستوى الدور وصنع الوحدة .

مادة ١١ — لا تدخل في تحديد الاجرة المنصوص عليه في المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم او لتشغيل المصعد او المصاعد او اجر العاملين القائمين على تشغيلها .

ويلتزم ملاك المباني الخاضعة لاحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من انارة السلم ، وتشغيل المصعد .

وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة .

على انه بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد او الحد الادنى لاجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الادوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الاول والارضى .

مادة ١٢ — يستوفى المالك بيانات النموذج رقم ١ المرافق لهذا القرار والخاص بتحديد القيمة الايجارية لوحدات المبنى . ويخطر المستأجر به ، كما يودع صورة منه لدى الجهة الادارية المختصة بالوحدة المحلية .

مادة ١٣ — اذا رآى المستأجر أن الاجرة التى حددها المالك فى عقد الايجار او فى النموذج المنصوص عليه فى المادة السابقة تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار المنصوص عليه فى المادة

السابقة ، أو من تاريخ تشغله المكان ، أن يطلب الى لجنة تحديد الاجرة المنصوص عليها في المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه تحديد اجرة المكان المؤجر .

وعلى المستأجر أن يحدد في هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل اليه فيه الاخطارات اللجنة والا كانت الاخطارات المرسلة الى عنوانه بالمعيار صحيحة .

مادة ١٤ — يكون اخطار المستأجر للجنة تحديد الاجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع في سكرتارية اللجنة مقابل ايصال ، ويعلن المالك بصورة من هذا الاخطار بكتاب يدون م ظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وعلى المالك — فور تلقيه الاخطار — أن يقدم الى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفعلية للمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجدول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال وعقد المفاوضة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح في كل دور وكذلك بيان بأسماء مستأجري الوحدات السكنية التي يشملها المبنى في تاريخ تقديم الاخطار .

مادة ١٥ — يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة في نطاق المحافظة طبقا للمادة ( ١٢ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ، ويتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الاقل اسبوعيا ونائب العاملين اللزمين للقيام بالاممال الادارية والكتابية فيها .

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقا للقواعد والاستثن التي نص عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه وذلك بعد المصانة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على اساسها ترخيص المباني .

واللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال اسبوعين من تاريخ ابلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر في عملية التحديد .

مادة ١٦ - تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمالها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، فاذا انقضت هذه المدد دون ان يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية لما تم من اعمال وعلى اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة على هذا الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة .

فاذا قام المالك باستكمال هذه الاعمال في تاريخ لاجق تقدر تكلفة الاعمال المستكملة وفقا للاسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء اعمال البناء ، وذلك دون اخلاص بحق المحافظة في استكمال هذه الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

وعلى اللجنة ان تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وطلباتها واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على ان تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها .

مادة ١٧ - تدون اجراءات اللجنة ومناقشتاتها في محضر يوقعه رئيسها ومن حضرها من اعضائها وامين السر .

مادة ١٨ - يجب على اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة او من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب ان يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التي استندت اليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والامناسات والمرافق والمباني وكالة عناصر التكلفة التي تم على اساسها تحديدها للاجرة كما يجب ان يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة احكام المادتين ٩ و ١٠ من هذا القرار .

مادة ١٩ - يحرر قرار اللجنة بتحديد الاجرة على النموذج رقم ( ٢ ) المرافق لهذا القرار وتبلغ امانة اللجنة قرارها خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستاجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتلصق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الاجرة لمدة ثلاثين يوما في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة .

ولكل ذي مصلحة الاطلاع - في مقر اللجنة - على قرارها وعناصر

التقدير التي قام عليها ويجوز لامانة اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المقرر .

مادة ٢. — ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تقيد به المباني الخاضعة لتحديد الاجرة وتقرء لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرا عليه من تعديلات أو إضافات في المشتللات أو الاجرة ، كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها على الوحدات والاحكام النهائية الصادرة في الظن على قراراتها أن وجدت .

مادة ٢١. — يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار بالشروط الآتية :

١. — أن تكون الاعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب .

٢. — ألا يجاوز مقدم الايجار اجرة سنتين محسوبا على اساس الاجرة المبدئية أو الحد الاقصى المنصوص عليه فيما يلي أيهما اقل :

- ٥٠٠ جنيه . بالنسبة للمستوى الاقتصادي .
- ١٠٠٠ جنيه . بالنسبة للمستوى المتوسط .
- ٢٠٠٠ جنيه . بالنسبة للمستوى فوق المتوسط .

٣. — أن يعطى المستأجر ايضالا بمبلغ مقدم الايجار يوضح به كيفية خصمه من الاجرة المستحقة في مدة لا تجاوز مثل المدة المدفوع عنها المقدم ، ويشمل الاتصال بموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .



## الفصل الثاني

### في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة

مادة ٢٢ — تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر سنوات من تاريخ نهو جميع الأعمال اللازمة لأقامة المبنى واعداده صالحا للاستعمال أو من تاريخ تسلم المالك للمبنى من المقاول إذا قلم بالبناء مقاول .

ويبقى المقاول مسئولا هو والمهنتس المعماري عن أي تهديم كلي أو جزئي فيما شيدوه من مبان ولو كان آلتهدم ناشئا عن عيب في الأرض ذاتها أو كان ربة العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقا لحكم المادة ٦٥١ من القانون المدني .

مادة ٢٣ — بعد انقضاء المدة المنصوص عليها في المادة السابقة ، يلتزم المالك بالاتفاق من خصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه لاجراء أعمال الصيانة التي يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلي الوحدات السكنية .

مادة ٢٤ — في حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الاتفاق من الخصيلة المشار اليها أو عدم كفاية هذه الخصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم أو عدم وجود هذه الخصيلة ، تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه والفصل الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٥ — في تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلي :

- ١ — تدعيم وترميم الأساسات المعيبة .
- ٢ — ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتكليس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها .
- ٣ — تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .
- ٤ — تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .

٥ — اصلاح وترميم التفتيات في ارضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والاسطح التى تؤدى الى تسرب الماء للحوائط أو لاجزاء المبنى وبصفة خاصة الاساسات .

٦ — استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمبرات والهيكل الكاملة لها . .

٧ — اصلاح واستبدال التالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها ان تؤدى الى حوادث أو حريق أو تعريض الارواح للخطر وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلام . .

٨ — اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلبيات المياه والمصاعد والاعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة او المدفونة واستبدال الاجهزة والادوات والاجزاء التالفة بها .

٩ — أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد .

مادة ٢٦ — فى تطبيق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى :

١ — اصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة ، وكسوة الارضية فى السلالم والمداخل .

٢ — أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الاعمال التى تتطلبها إعادة الحال الى ما كانت عليه فى الاجزاء التى تناولها الترميم والصيانة .

٣ — استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .

٤ — نزع الابار والبيارات ومصارف المياه .

مادة ٢٧ — تطبيق احكام المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه بالنسبة الى المبالغ التى ينفقها فى سبيل تنفيذ احكام المادة ٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٨ — يلتزم مالك المبنى المركب به مصعد أو أكثر بما يأتى :

١ — أن ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المصعد متفقاً مع الترخيص ، وصالحاً للتشغيل فى المدة التى تحددها له .

٢ — أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع إحدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هذه الاعمال ، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد ، وإذا رغب في تغيير المنشأة المتعاقد معها ، تعين عليه اخطار الجهة المشار إليها بهذا التغيير .

٣ — أن يعين عاملاً أو أكثر لمراقبة تشغيل المصعد أو المضاعد ، توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة .

٤ — أن يقوم بوقف المضاعد فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالإصلاح .

٥ — أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه .

وفي حالة ابلاغ المنشأة — المتعاقد معها عن أى خلل أو عطل — ولم تتم خلال سبت ساعات بإرسال مندوبها ، تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابي خلال سبت ساعات أخرى ، مع أخذ إيصال مكتوب من المنشأة تثبت به سبابة التبليغ وتاريخه ورقم ادراجه في السجل المعد للتبليغات بالمضاعد .

مادة ٢٩ ب تشمل أعمال الإصلاح والصيانة الدورية المتعلقة بالمضاعد .

١ — الإصلاح الدورى ويقصد به ازالة أى عطل أو خلل يطرا دون حاجة التى قطع غيار .

٢ — الصيانة الدورية ويقصد بها القيام بأعمال التنظيف والتزييق « التشحيم » والتزييت بصفة دورية .

مادة ٣٠ — للمالك أن يطلب الى محكمة الامور المستعجلة المختصة ان توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات اصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها ، وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على غيره .

## الفصل الثالث

### في شأن القروض التعاونية

مادة ٣١ — يجوز لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان ، والافراد والراغبين في الاستثمار في مجال الاسكان ، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ، او من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان ، وذلك بقصد انشاء المباني المخصصة لاغراض السكنى من مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها . او بقصد تعليية هذه المباني او استكمالها او التوسع فيها ، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها .

ويجوز للمخافطات الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة قدرها ٣٪ سنويا من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الاسكان القائمة بتزويدها بالمرافق العامة ، على ان تلتزم المحافظة بتحصيل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد الاستثمار من ملاك العقارات المستفيدة من هذه المرافق بنسب مسطحاتها تطبيقا لنص المادة الرابعة من القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ وتسديدها للهيئة على أقساط سنوية لمدة عشر سنوات بعد فترة سماح قدرها سنة واحدة من تاريخ صرف اول دفعة . وفي حالة التأخير يسرى عائد قدره ٧٪ سنويا بالاضافة الى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد . ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بالمرافق العامة ، غير انه يمكن في هذه الحالة بيع الاراضى للهيئة لاقامة مجتمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق (١) .

ويقصد بالراغبين في الاستثمار في مجال الاسكان في حكم هذه المادة ما يلى (٢) :

- 
- (١) أضيفت هذه الفقرة بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان والاصلاح الزراعى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتاريخ ١٩٨٢/٢/٦ .  
(٢) هذه الفقرة أضيفت بقرار من وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٣ .



( أ ) الشركات الصناعية الراغبة في إقامة وحدات سكنية بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها .

( ب ) شركات الإسكان والتعمير بشرط غنم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التي تتولى بناءها على فائدة أكثر من الفائدة التي تدفعها هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة .

( ج ) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تلك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التي تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة بفرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة .

وتكون الأولوية في الأقراض للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

ويجوز في حالة اقراض الجهات المنصوص عليها في البنود ١ ، ب ، ج الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها في المادة ٣٧ من هذه اللائحة بخطاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة .

### ( ١ ) في إجراء طلب القرض

مادة ٣٤ — يقدم طلب القرض على أحد النموذجين رقمي ٣ أو ٤ المرفقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الآتية :

١ — أصل العقد المسجل الذي يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكمالها أو تعليقه أو التوسع فيه ، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه ، وصورة منه لمضاهاتها بالأصل ، ويرد الأصل الى طالب القرض .

وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية .

٢ — أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمنا تحديد مستوى البناء ( اقتصادي — متوسط — فوق المتوسط ) وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل الى طالب القرض ، فإذا لم يكن الترخيص

متضمنا هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء .

٣ — الرسومات المعمارية والانشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذي يرد الى طالب القرض .

٤ — خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأته .

٥ — وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولدة تعادل مدة سداده . وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف .

وبالإضافة الى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية :

#### بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الافراد :

في حالة عدم وجود المالك شخصيا أو في حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمي عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الاجراءات التي يتطلبها الحصول على القرض .

#### بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان :

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية :

( أ ) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على شراء الارض .

( ب ) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان على شراء الارض في حالة شرائها من القطاع الخاص أو الافراد .

( ج ) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات الفنية المقررة .

( د ) تفويض رئيس مجلس ادارة الجمعية أو أحد اعضاء مجلس

ادارتها في التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للحصول عليه .

( هـ ) كشف معتمد من مجلس ادارة الجمعية بأسماء الاعضاء المنتسبين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم .

### ( ب ) في قواعد ونسب الاقراض

مادة ٣٣ — فيما عدا المجتمعات الجديدة تكون نسب الاقراض في مدن الجمهورية على النحو الاتي :

#### اولا — بالنسبة للسكان التعاوني المجمع :

##### ( ا ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني بحد اقصى قدره ٥٥٠٠ جنيه ( خمسة آلاف وخمسمائة جنيه ) بعائد استثمار قدره ٣٪ .

##### ( ب ) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمباني بحد اقصى ٨٠٠٠ جنيه ( ثمانية آلاف جنيه ) بعائد استثمار قدره ٣٪ عن الـ ٦٠٠٠ جنيه الاولى و ٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٨٠٠٠ جنيه .

ثانيا — في حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيين او الافراد لاقامة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او تعلية مبنى قائم :

##### ( ا ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد اقصى ٥٠٠ جنيه للوحدة ( اربعة آلاف وخمسمائة جنيه ) على الا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠ جنيه ( مائة وخمسون ألف جنيه ) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ .

##### ( ب ) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد اقصى

٦٥٠٠ جنيه ( ستة آلاف وخمسمائة جنيه ) على ألا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠ جنيه ( مائة وخمسون ألف جنيه ) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ عن الـ ٥٠٠٠ جنيه الأولى من القرض المستحق عن كل وحدة و ٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٦٥٠٠ جنيه للوحدة الواحدة .

مادة ٣٤ — مع عدم الإخلال بالقواعد الخاصة بتأجير وبيع الأماكن في المجتمعات الجديدة تكون نسب وقواعد الاقراض في المجتمعات الجديدة على النحو الآتي :

### أولاً — بالنسبة للسكان التعاوني المجمع :

#### ( أ ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والاساسات والمباني بحد أقصى قدره ٦٥٠٠ جنيه ( ستة آلاف جنيه ) بعائد استثمار قدره ٣٪ .

#### ( ب ) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والاساسات والمباني بحد أقصى ٩٠٠٠ جنيه ( تسعة آلاف جنيه ) بعائد استثمار قدره ٣٪ .

ثانياً — في حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لإقامة وحدة سكنية أو أكثر أو لاستكمال أو لتغذية مبنى قائم :

#### ( أ ) من المستوى الاقتصادي :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد أقصى ٦٠٠٠ جنيه ( ستة آلاف جنيه ) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠ جنيه ( مائتا ألف من الجنيهات ) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ .

#### ( ب ) من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه ( ثمانية آلاف جنيه ) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠ جنيه ( مائتا ألف من الجنيهات ) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ .



ثالثا : تزداد نسبة القرض الى ٩٥٪ من تكلفة الوحدة في كل حالة بالنسبة للعاملين بهذه المدن على الا تزيد قيمة القرض عن الحد الاقصى الموضح بهذه المادة .

مادة ٣٥ — يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية في حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالاشراف على التنفيذ — أو في حالة قيام إحدى شركات القطاع العام بالتنفيذ — وفي غير تلك الاحوال يكون حساب القرض على أساس الاسعار المحددة في التقرير السنوي المنصوص عليه في المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء .

وفي جميع الاحوال تكون العبرة في تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء .

وفي حالة التعلية يلزم الرجوع الى تراخيص الادوار السفلية لتقدير امكان الالتزام بالمساحات المقررة لادوار التعلية اذا كان يمكن تنفيذ ذلك انشائيا .

مادة ٣٦ — يجوز للوزير المختص بالاسكان استثناء بعض القروض من بعض احكام هذا الفصل اذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الاسكان في المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو اذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات النظامية لبناء المساكن التي تجمع بين اعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد اعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية .

#### ( ج ) في ضمانات القرض وكيفية سداؤه والتزامات المقرض :

مادة ٣٧ — يكون ضمان القرض للمباني برهن رسمي من المرتبة الاولى على الارض والمباني ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الارض اذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى .

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بتقرير حق امتياز على المباني ويجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدنى للمقاولين والمهندسين .

مادة ٣٨ — يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنويا واذا تأخر المقرض عن سداد أى قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع ٧٪ بالإضافة إلى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد .

مادة ٣٩ — يستهلك القرض وعائده خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للاسكان الاقتصادى وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للاسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للاسكان فوق المتوسط وذلك على أقساط سنوية ويستحق القسط الاول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض ، مع التزام المقرض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة .

مادة ٤٠ — يلتزم المقرض باخطار الجهة المقرضة بأسماء مستاجرى الوحدات السكنية التى حصل على القرض من أجل أقامتها ، والقيمة الاجارية المحددة قانونا لكل وحدة ، وبأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات .

مادة ٤١ — يجب أن تتضمن عقود الاقراض كافة التزامات المالك المقرض والاثار المترتبة على مخالفتها .

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والاسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين :

( أ ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الاقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية الى الجمعية او الى الجهة المقرضة مباشرة .

( ب ) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضمائنها بالنسبة الى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الاجل المحدد مع اعفائه من عائد الاستثمار المستحق .

وفى حالة اخلال المقرض بالتزاماته تصبح جميع أقساط القرض مستحقة الاداء فورا مضافا اليها عائد استثمار محسوب بالسعر السائد ،

علاوة على نصيب الجهة المقرضة في العائد حسب الاحوال — وذلك دون اخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانونا لصالح تلك الجهة .

### ثانيا — في الاقراض لترميم وصيانة المساكن :

مادة ٤٢ — تتولى الجهات التي يصدر بتحديدھا قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لاقراض شاغلى أو ملاك المبانى لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على اموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

مادة ٤٣ — يقدم طلب القرض الى الوحدة المحلية المختصة مرفقا به تقرير من مهندس نقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك ، كما يتضمن بيان ووصف الاجزاء التى تحتاج الى الصيانة والترميم والاعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للقرض المخصص من أجله والتكلفة التقديرية للاعمال اللازم اجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة .

مادة ٤٤ — على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار اليه فى المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق .

### مادة ٤٥ — تصرف على النحو الاتى :

١ — دفعة مقدمة توازى ٢٥ ٪ من قيمة القرض .

٢ — دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد انجاز اعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ .

مادة ٤٦ — يستحق عائد استثمار عن القرض بواقع ٣ ٪ سنويا يحسب من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المدير فى أداء أى قسط أو عائد حلت باقى الاقساط . وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع ٧ ٪ سنويا بالاضافة الى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد دون حاجة الى انذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو اجراءات أخرى .

مادة ٤٧ — يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الاول .

مادة ٤٨ — يسدد القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الاول منها بعد مضي سنة على صرف الدفعة الأخيرة من القرض أو اتمام الاعمال أيهما أقرب مع التزامه بأداء العائد المستحق سنويا من تاريخ صرف أول دفعة من القرض إلا اذا رغب المدين في السداد على فترات تقل عن سنة .

### ثالثا : احكام ختامية

مادة ٤٩ — تسرى احكام هذا الفصل على جميع القروض التي لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق حتي تاريخ العمل بهذا القرار .

مادة ٥٠ — تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

مادة ٥١ — تلغى القرارات الوزارية أرقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ و ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ و ٢٣٤ و ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ و ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ المشار اليها ، كما يلغى كل حكم مخالف .

مادة ٥٢ — ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية (١) .

تحريرا في ٢٩ المحرم سنة ١٤٠٢ ( ٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١ ) .

مهندس : حسب الله محمد الكفراوي



## نموذج اخطار المستاجر بتحديد القيمة الايجارية

### للوحدة السكنية المؤجرة له

- ١ — اسم المالك :
- عنوانه :
- ٢ — عنوان موقع العقار :
- ٣ — مساحة الارض الكلية :
- ( أ ) مساحة الارض التى يشغلها البناء :
- ( ب ) مساحة الارض المخصصة لمنفعة البناء :
- ٤ — سعر المتر المسطح من الارض عند الترخيص بالبناء : مليم جنيه
- ٥ — قيمة الارض وتشمل ( أ + ب ) =
- ٦ — التكاليف الفعلية للاساسات =
- ٧ — تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق =
- ٨ — نسبة عدد الادوار المنشأة الى عدد الادوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع % .
- ٩ — نصيب المبنى المنشأة من قيمة الارض ..... =
- ١٠ — نصيب المبنى المنشأة من قيمة الاساسات ..... =
- ١١ — نصيب المبنى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... =
- ١٢ — تكاليف المبنى :

البدور	عدد الادوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المبنى	اجمالى تكاليف الدور
				مليم	جنيه
بدروم ...					
أرضى ...					
مكاتب ...					
ردود ١ ..					
ردود ٢ ..					
المسطح ..					

## المنشآت والتركيبات الأخرى :

- مصاعد :
- طلبات مياه :
- أسوار :
- مداخل وتكسيات وخلافه :
- ألعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص :
- أجمالى التكاليف :

١٣— قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ =

١٤— نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمبانى العقار :  
( ويراعى ألا تقل عن الثلثين ) .

١٥— قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية المبينة بالبند  
( ١٣ ) :

١٦— قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية :  
٧٪ من القيمة المبينة بالبند ( ١٥ ) .

١٧— قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية  $\frac{1}{12}$  من البند ( ١٦ ) .

١٨— توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرقى — غربى — قبلى — بحرى	مستعملها	نسبة الزيادة أو النقص بسبب الدور أو التوجيه أو الموقع	مجموع النسبتين	الأجرة المقدرة للوحدة
١	٢م	%				%	%	مليم
٢	٢م	%				%	%	جنبيه
٣	٢م	%				%	%	
٤	٢م	%				%	%	
المجموع	٢م	١٠٠٪	—				١٠٠٪	

١٩— الاجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الاقصى الذي حدده القانون :

\_\_\_\_\_ ( ا ) الاجرة المقدرة للوحدة وفقا للبند ١٨ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ( ب ) الاجرة المبدئية المحددة للوحدة في عقد الايجار \_\_\_\_\_  
المبرم بتاريخ / / ١٩

\_\_\_\_\_ ( ج ) الحد الاقصى المقرر لاجرة الوحدة « الاجرة \_\_\_\_\_  
المبدئية مزادة بنسبة ٢٠ ٪ »

\_\_\_\_\_ ( د ) الاجرة المستحقة قانونا « الاجرة المبينة في \_\_\_\_\_  
البند « ا » أو البند « ج » أيهما اقل »

السيد /

مستأجر الوحدة رقم \_\_\_\_\_ بالمقار المحدد بعالیه .

نخطرکم بأننا قد حددنا اجرة الوحدة السكنية المؤجرة لكم بمبلغ  
\_\_\_\_\_ شهريا وذلك تطبيقا لاحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك  
والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة  
١٩٨١ وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المتقدم .

تحريرا في / / ١٩ \_\_\_\_\_ المالك

صورة مبلغة الى مجلس جى مدينة \_\_\_\_\_ محافظة

تحريرا في / / ١٩ \_\_\_\_\_

## نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة

- ١ — أسم المالك :
- ٢ — عنوان موقع العقار :
- ٣ — مساحة الأرض الكلية :
- ( أ ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء :
- ( ب ) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء :
- ٤ — سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء : ملجم جنيه
- ٥ — قيمة الأرض وتشمل ( أ و ب )  $\times$  =
- ٦ — التكاليف الفعلية للأساسات =
- ٧ — التكاليف والتراخيص الخارجية للمرافق =
- ٨ — نسبة عدد الأدوار المنشأة الى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع =
- ٩ — نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض ..... =
- ١٠ — نصيب المباني المنشأة من قيمة الأساسات ..... =
- ١١ — نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... =
- ١٢ — تكاليف المباني :

الدور		عدد الادوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		اجمالى تكاليف الدور	
					مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم ...								
ارضى ...								
مكاتب ...								
ردود ١ ..								
ردود ٢ ..								
المسطح ..								



## المنشآت والتركيبات الأخرى :

\* مصاعد

\* طلبات مياه

\* لسوار

\* مداخل وتكسيات وخلافه

\* أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص

اجمالي التكاليف

١٣ — قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢

١٤ — نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمبنى العقار :  
( ويراعى الا تقل عن الثلثين )

١٥ — قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند  
( ١٣ ) :

١٦ — قيمة الاجرة السنوية للوحدات السكنية :  
٧٪ من القيمة المبينة بالبند ( ١٥ ) :

١٧ — قيمة الاجرة الشهرية للوحدات السكنية من البند ( ١٦ ) .

١٨— توزيع الاجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها تشرقى — غربى قبالى — بحرى	صفتها	نسبة العيادة والخفى بسبب الدور أو التوجيه أو الصق	مجموع النسبتين	الاجرة المقدره للوحدة
%	٢م	%				%		جنيه
%	٢م	%				%		مليم
%	٢م	%				%		
%	٢م	%				%		
المجموع	٢م	١٠٠%						

١٩— الاجرة المستحقة عن الوحدة برأعاة الحد الاقصى الذى حدده القانون :

( ا ) الاجرة المحددة للوحدة وفقا للبند ١٨ :

( ب ) الاجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار المبرم بتاريخ

١٩ / /

( ج ) الحد الاقصى لاجرة الوحدة « الاجرة المبدئية مزادة بنسبة ٢٠ ٪ »

( د ) الاجرة المستحقة قانونا « الاجرة المبينة فى البند « ١ » أو البند

« ج » أيهما اقل »

٢٠— الاجرة المستحقة لكل وحدة طبقا للبند ( ١٩ ) :

رقم الوحدة	الاجرة المستحقة	رقم الوحدة	الاجرة المستحقة	ملاحظات

أمين سر اللجنة ————— أعضاء اللجنة ————— رئيس اللجنة

## نموذج طلب قرض

### للجمعية التعاونية للبناء والاسكان

رقم الطلب

تاريخ قيده

اسم الجمعية

اسم وكيل الجمعية او المفوض عنها

رقم التوكيل

رقم البطاقة

تاريخ صدورها

سجل مدنى

محاسبة

الجنسية

الوظيفة او المهنة

عنوان المراسلات

عنوان ومكان الارض موضوع القرض

رقم وتاريخ محضر مجلس ادارة الجمعية

البيان المساحى :

رقم القطعة

المساحة

طول الحد البحرى

طول الحد الشرقى

م طول الحد القبلى

م طول الحد الغربى

رقم وتاريخ ترخيص المبانى

عدد الادوار المرخص بها

مستوى الاسكان ، ( فوق المتوسط — متوسط — اقتصادى )

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة :

وصف العقار حاليا ( ما تم به من اعمال )

المدة المحدد لاستهلاك القرض

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

رقم القيسد

اسم المقاول او الجهة التى تقوم بالتنفيذ

عنوان المقاول او الجهة التى تقوم بالتنفيذ

توقيع وكيل الجمعية او المفوض عنها

## نموذج طلب قرض للأفراد العاديين والمتعاونين

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل

اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل

/ /

توثيق

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

محل الإقامة للمراسلات

رقم البطاقة

تاريخ الاصدار

مكتب سجل مدنى

محافظة

عنوان العقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء

عدد الوحدات المرخص بها

وصف العقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة

عدد الادوار المطلوب استكمالها دور بكل دور

شقة بكل شقة

حجرة بالصالة

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

قيد رقم /

اسم المقاول

عنوانه

وان هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتى

توقيع :



## قوانين الضرائب على العقارات المبنية والاعفاء منها

( أولا ) القانون رقم ١٢٩/١٩٦١ بتعديل بعض أحكام  
القانون ٥٦/١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية

مادة ١ — يستبدل بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦/١٩٥٤ المشار  
اليه النص الآتى :

يكون سعر الضريبة كالاتى :

١ — ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية  
ثلاثة جنيهاً ، وكذا بالنسبة الى المباني المستعملة فى أغراض خلاف  
السكن .

٢ — ١٥٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على  
ثلاثة جنيهاً ولا يتجاوز خمسة جنيهاً .

٣ — ٢٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على  
خمسة جنيهاً ولا يتجاوز ثمانية جنيهاً .

٤ — ٣٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن  
التي يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على  
عشرة جنيهاً .

وفى جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الايجار السنوى مقابل  
جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

مادة ٢ — ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به في الاقليم الجنوبي اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ ولوزير الخزانة اصدار القرارات المنفذة له .

صدر برئاسة الجمهورية في ١٢ صفر سنة ١٣٨١ ( ٢٥ يولييه سنة ١٩٦١ ) .

( ثانيا ) القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض

الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية

وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات

مادة ١ — تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التي لا يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات .

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التي يزيد متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار للمساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء .

ويسرى الاعفاء والخفض المنصوص عليهما في الفقرات السابقة بالنسبة الى المباني المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك في الحدود سابقة الذكر .

مادة ٢ — في حساب متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة

السكنية يزداد عدد ججراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (١) •

مادة ٣ — تسرى أسعار الضريبة المبينة في البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن •

أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين في البند (١) من المادة المذكورة •

مادة ٤ — على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التي تم التغيير خلالها •

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن •

ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالاجطار فى الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة •

مادة ٥ — تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام

---

(١) أنظر فى هذا الشأن الاستثناء من هذه الاعفاءات الذى تقرر بمقتضى القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ وتعديل شرائح الاعفاء الذى تم بمقتضى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فيما تقدم •

هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تشريعا ملزما دتنشر في  
الجريدة الرسمية .

مادة ٦ — ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل  
به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ .

### قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١

في شأن تفسير بعض احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤  
بشأن الضريبة على العقارات المبنية

اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على  
العقارات المبنية ، والمعدل بالقوانين رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ورقم ١٢ لسنة  
١٩٥٩ ورقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ ورقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٦٩ لسنة  
١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض  
الايحارات بمقدار الاعفاء .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة .

### قرار :

مادة ١ — يقصد بالقيمة الايجارية المنصوص عليها في القانون رقم ١٢٩  
لسنة ١٩٦١ المشار اليه وبالايجار المنصوص عليه في القانون رقم ١٦٩  
لسنة ١٩٦١ المشار اليه الايجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير الذي اتخذ  
أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ ٢٠٪  
( عشرين في المائة ) مقابل المصروفات التي يتكبدها المالك ، وذلك لحساب  
متوسط أيجار الحجرة في الوحدة السكنية .

مادة ٢ — يقصد بالاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ —  
بالنسبة الى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية — الاعفاء  
من الضرائب الاضافية التي يقع عبؤها على المستأجر وذلك في الحدود المبينة  
في ذلك القانون .



مادة ٣ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف .

مادة ٤ — تعتبر المباني المنشأة أصلا لتكون فنادق مباني غير سكنية مدامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٥ — تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبديرومات أو بأعلى المباني طبقا للوصف الوارد بـدفاتر الحصر والتقدير .

وتعتبر الجراجات وحدات غير سكنية .

مادة ٦ — ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

### قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣

صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١

ومعدل بقرارها التفسيري رقم ١ لسنة ١٩٦٧

مادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بـدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

ولحساب متوسط الايجار الشهري للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الايجارية الاجمالية على الحجرات .

واذا تضمن وصف المبنى بـدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام لكل منها قيمة ايجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الايجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به .

( فقرة مضافة بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ) : ويشترط في جميع الاحوال ان يكون الوصف الوارد بـدفتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت اجرائه :

مادة ٢ — مع عدم الاخلال بالاحكام المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يحدد الغرض الذي أنشئ من أجله المبنى طبقا للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

## ( ثالثا ) القانون رقم ٤٦ / ١٩٦٨

### باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات

### الضريبة المقررة بالقانون ١٦٩ / ١٩٦١ ( ٤ مكرر )

مادة ١ — استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ عن المبنى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الايجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهاً متى كانت مستعملة في أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الخصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه .

مادة ٢ — يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السابقة على شاغلي هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها الى ملاك العقارات المذكورة مع الايجار المستحق عليهم . وعلى هؤلاء الملاك أدائها الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٣ — على كل مالك لأي مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار اليها بالمادة ١ أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة باقرار مكتوب في خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تعديل استعمالها لأغراض

النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقا للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة •

نفاذاً - امتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار اليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الإعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة •

مادة ٤ — تسرى أحكام القانونين رقمى ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليهما فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا القانون •

مادة ٥ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من أول يوليه سنة ١٩٦٨ •

### ( رابعا ) القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦

بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير

#### لبعض العقارات المبنية

مادة ١ — اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ •

ويعاد حساب القيمة الايجارية وفقاً لما يسفر عنه التقدير العام الجديد • وتسبى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير ، وذلك اعتباراً من أول يناير ١٩٦٦ •

مادة ٢ — لا يترتب على التخفيض المشار اليه في المادة السابقة زيادة الأجرة التي يؤديها المستأجر للمالك .

مادة ٣ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ولوزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

### ( خامسا ) القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

في شأن اعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة

بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية

مادة ١ — يعاد حساب القيمة الايجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الايجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض ايجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الايجارية محددة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للاجراءات التي يصدر بها قرار من وزير الخزانة (٥) .

مادة ٢ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

### ( سادسا ) القانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦

بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩

بانشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة

المادة الاولى — يستبدل بنص المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ النص الاتي :

---

(٥) صدر بهذه القواعد والاجراءات قرار وزير الخزانة رقم ١٩٧٢/٤٤ وقد حدد اجلا لتقديم طلبات اعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير قدره ستة اشهر من تاريخ نشره .



« مادة ٢١ — للمجلس البلدى أن يفرض فى دائرة اختصاصه ائرسوم  
الاتية :

( أ ) الرسم على العقارات المبنية الذى يدفعه الملاك لغاية  $\frac{2}{4}\%$  على  
الاكثر من القيمة الايجارية لهذه العقارات .

(ب) الرسم الايجارى الذى يدفعه شاغلو العقارات المبنية لغاية  $\frac{4}{4}\%$   
على الاكثر من قيمتها الايجارية .

وعلى ملاك هذه العقارات او المنتفعين بها تحصيل هذا الرسم من  
شاغليها وأداؤه فى مكاتب التحصيل فى المواعيد المحددة لاداء الضريبة على  
العقارات المبنية .

ويعنى من هذا الرسم :

١ — العقارات التى تشغلها المصالح الحكومية والمجلس البلدى  
لمدينة القاهرة .

٢ — المساكن التى لا تجاوز قيمتها الايجارية السنوية اربعة وعشرين  
جنيها بشرط ألا تزيد القيمة الايجارية للمساكن التى يشغلها الممول على  
هذا المبلغ .

٣ — العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية بمقتضى  
البنود أ ، ب ، ج ، د ، هـ ، ز ، ح من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة  
١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية » .

وقد صدر بناء على هذا التعديل قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة  
بفرض رسم بلدى على المباني الواقعة فى مدينة القاهرة بتاريخ ٢٧ أبريل  
سنة ١٩٥٦ وهذا نصه :

بعد الاطلاع على المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء  
المجلس البلدى لمدينة القاهرة والقوانين المعدلة له :

وعلى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة  
القاهرة الصادر بجلستها المنعقدة فى ٢٧ من يولييه سنة ١٩٥٤ برفع نسبة  
الرسم الاضافى على العقارات المبنية من  $\frac{1}{4}\%$  الى  $\frac{2}{4}\%$  .

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٥٤

بالتصديق على قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة المشار اليه .

وعلى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر بجلستها المنعقدة فى ٢١ من فبراير سنة ١٩٥٦ برفع نسبة الرسم المشار اليه من ٢٪ الى ٢ ١/٢ ٪ .

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٢ من فبراير سنة ١٩٥٦ بالتصديق على قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة المشار اليه .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة :

### قـرـر :

مادة ١ — يؤدى ملاك العقارات المبنية لمدينة القاهرة رسماً مضافاً إلى ضريبة العقارات المبنية قدره ٢ ١/٢ ٪ من القيمة الايجارية لتلك العقارات وينحصل منها .

مادة ٢ — يلغى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر فى ٢٧ من يولييه سنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٣ — ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ويفعل به من اول يوليو سنة ١٩٥٦ .

( نشر بعداد الوقائع المصرية الصادر فى ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٦ ) .

وقد صدر قرار بلدية القاهرة فى ٨ مارس ١٩٥٦ بفرض رسم على شاغلى العقارات المبنية قدره ٢٪ من القيمة الايجارية . وهذا نصه :

مادة ١ — يفرض على شاغلى المباني الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الايجارية لهذه المباني اذا جاوزت ٢٤ جنيهاً فى السنة .

مادة ٢ — على المالك ان يبلغ البلدية بكتاب موصى عليه عن خلو أى جزء من ملكه بمجرد خلوه مع ذكر أسم شاغله السابق ، كما يجب عليه

إبلاغها عند شغله مع ذكر اسم الشاغل الجديد . ويكون لندوب البلدية حق دخول المبنى فى أى وقت للتأكد من خلوه من أى أثاث أو متاع أو بضاعة .

وفى حالة عدم سماح المالك لندوب البلدية بالدخول يعتبر المبنى مشغولا ويلزم المالك بأداء الرسم .

مادة ٣ — يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجرا أو مالكا — بأداء الرسم مقدما الى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليه من كل سنة .

ولا يلزم بأداء الرسم عن أية من الفترتين من ترك مكانا أدى عنه الرسم وشغل مكانا آخر حتى ولو زادت القيمة الايجارية للمكان الجديد عن المكان السابق . وفى هذه الحالة عليه إبلاغ البلدية بذلك بكتاب موصى عليه وأن يقوم بإثبات سبق أدائه الرسم عند الطلب . أما من يشغل مبنى لأول مرة فيؤدى الرسم عن باقى الفترة ابتداء من أول الشهر الذى يشغله .

مادة ٤ — يكون التظلم من تحصيل هذا الرسم الى المدير العام لبلدية القاهرة فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ تكليفه بأداء الرسم . وتفصل فى هذه التظلمات لجنة تشكل بقرار من المجلس البلدى وتكون قراراتها نهائية .

مادة ٥ — يؤدى الرسم الى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى دائرتها العقار بموجب إيصال ويجوز للبلدية أن تحدد أماكن أخرى للتحصيل .

مادة ٦ — يكون تحصيل هذا الرسم عند عدم أدائه فى المواعيد المحددة بطريق الحجز الإدارى .

مادة ٧ — تقدر القيمة الايجارية للمباني وفقا لعقود الأيجار اذا ثبتت جديتها متى قدمها شاغل المبنى خلال شهر ديسمبر من كل سنة ، والا اتخذت القيمة الايجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية أساسا للتقدير . على أنه بالنسبة الى الرسم المستحق عن المدة الباقية من سنة ١٩٥٦ تتخذ أساسا للتقدير القيمة الايجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية .

مادة ٨ — على المدير العام لبلدية القاهرة تنفيذ هذا القرار ويعمل به من أول الشهر التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

( نشر بالوقائع المصرية عدد ٢٠ فى ٨ مارس سنة ١٩٥٦ ) .

( سابعا ) النصوص المتعلقة برسم النظافة

( ١ ) قانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧

في شأن النظافة العامة (٦)

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المخلفات أو المياه القذرة في غير أماكنها التي يحددها المجلس المحلي .

مادة ٢ - على شاغلي العقارات المبنية وأصحاب ومديري المحال العامة والملاهي والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالضحة أو الخطرة أو مما يماثلها ، حفظ القمامة والقاذورات والمخلفات بجميع أنواعها في أوعية خاصة وتفريغها طبقا للشروط والمواصفات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفي حالة عدم حيازة الأوعية المشار إليها يقوم المجلس المحلي باعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الإداري .

وفي حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المخلفات متصلة بمواسير لتجميعها في حجرة أو حجرات معدة لذلك ، يجب أن تتوافر في هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التي يحددها المجلس المحلي .



وعلى حائزى الأراضى الفضاء ، سواء كانت مسورة أو غير مسورة ، إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القاذورات ، والمحافظة على نظافتها •

مادة ٣ — يجب أن تتوافر فى عمليات جمع ونقل القمامة والقاذورات والمتخلفات والتخلص منها ، كذلك فى نقل وتشوين المواد القابلة للتساقط أو التطنير ، الشروط والمواصفات والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون •

مادة ٤ — يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية :

( أ ) الاستحمام أو غسل الأدوات المنزلية أو الملابس أو الخضروات أو غيرها فى المسقييات أو النافورات وكذلك فى مجارى المياه العامة الا فى الأماكن المخصصة لذلك •

(ب) قضاء الحاجة فى غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه •

(ج) غسل الحيوانات والعربات والمركبات الا فى الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض •

( د ) مرور قطع من الماشية أو الحيوانات فى غير الطرق والشوارع التى يحددها المجلس المحلى ، ويعتبر قطعاً ما زاد عدده على ثلاثة •

مادة ٥ — يجب على أصحاب العقارات المبنية فى الأماكن التى لا توجد بها شبكة للمجارى أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقاً للاشتراطات التى تحددها اللائحة التنفيذية وفى الأماكن التى توافق عليها الجهة المختصة • ولتلك الجهة فى حالة المخالفة تصحيح أو انشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقاً للأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية •

وعلى أصحاب الأماكن التي توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور امتلائها وذلك في الأوقات التي يحسدها المجلس المحلي . وللمجلس المحلي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهذا الإجراء على نفقة المالك ، وتحصل المصاريف بالطريق الإداري .

وفي جميع الأحوال يجب أن تتوافر في عملية النزح ونقل المخلفات وتفريغها وفي القائمين بها الاشتراطات التي يصدر بها قرار من المجلس المحلي .

مادة ٦ — لا تجوز ممارسة حرفة جمع المتخلفات أو نزح الخزانات إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلي وفقاً للشروط والقواعد التي يصدر بها قرار من المجلس .

مادة ٧ — على كل مالك لأرض فضاء أو خربة يرى المجلس المحلي أن وجودها بدون تسوير ضرراً بالصحة أو اخلاً بالمظهر المدينة أو القرية أو نظافتها أو روائها ، أن يقوم بتسويرها في الميعاد الذي يحدده وفقاً للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية . فإذا تراخى المالك في القيام بالتسوير في الميعاد المحدد رغم إعلانه جاز للمجلس المحلي أن يقوم بتسويرها على نفقة المالك وأن يجرى تحصيل هذه النفقات بالطريق الإداري .

مادة ٨ — يجوز للمجالس المحلية فرض رسم اجباري يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يتجاوز ٢٪ من القيمة الإيجارية ، وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة .

وينشأ في كل مجلس محلي يفرض فيه هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وحصيلة التصالح المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المجلس للصرف منها على أعمال النظافة .

مادة ٩ — مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب مرتكب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على خمسة جنيهاً .

والمجلس المحلي أن يكلف المخالف بإزالة أسباب المخالفة في المدة التي يحددها له ، والا قام المجلس بإزالة على نفقة المخالف مع تحصيل النفقات بالطريق الإداري .

ويجوز التصالح في الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام المادتين الأولى والرابعة ، وتنقضي الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع مبلغ خمسة وعشرين قرشاً بالنسبة للمارة وخمسين قرشاً بالنسبة لغيرهم من المخالفين وذلك خلال ٤٨ ساعة من وقت تحرير محضر المخالفة .

مادة ١٠ — تسري أحكام هذا القانون في المدن كما تسري في القرى التي يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص . ولا يكون هذا القرار نافذاً إلا بعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

مادة ١١ — يلغى القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ بتسوير الأراضي القضاء والمحافظات على نظافتها ، والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما إليها وتنظيم عملية جمع القمامة والقوانين المعدلة لهما كما يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا القانون .

مادة ١٢ — ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، ولوزير الإسكان والمرافق إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذه .

يُصمّم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨٧ ( ٢٩ أغسطس سنة ١٩٦٧ ) .

( ٢ ) قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨

بشأن فرض رسم يؤديه شاغلو العقارات المبنية بواقع ٢٪

يخصص لشئون النظافة العامة (٧)

محافظ القاهرة

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ولائحته التنفيذية .

وعلى قرارى مجلس المحافظة رقمى ٢٣ و ٧٣ لسنة ١٩٦٨ فى شأن تطبيق القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ المشار اليه :

**ق ر ر :**

مادة ١ — يفرض على شاغلى المباني الواقعة فى حدود اختصاص مجلس محافظة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الايجارية الاجمالية لهذه المباني المتخذة اساسا لربط الضريبة العقارية وذلك ابتداء من اول يولييه سنة ١٩٦٨ .

اما بالنسبة للمباني المستجدة فيستحق الرسم المشار اليه من التاريخ الذى يستحق فيه ربط العقار بضريبة المباني المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

مادة ٢ — يعنى من الرسم المشار اليه فى المادة السابقة شاغلو العقارات الآتية :

( ١ ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الادارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة . ويخرج من نطاق الاعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها .



(ب) أماكن العبادة .

(ج) الدور التي تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل .

(د) العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها كالكالات الري المعدة لتلك الأراضي بدون أجر .

(هـ) المباني الملحقة بالجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر .

مادة ٢ — ينشأ صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وتخصص مع الاعتمادات الأخرى المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ لشئون النظافة العامة في نطاق المحافظة .

مادة ٤ — يجوز لصاحب الشأن التظلم من قرار فرض الرسم المشار إليه في المادة الأولى خلال شهر ديسمبر من كل عام ليعاد تقديره على أساس القيمة الإيجارية الواردة في عقود الإيجار متى ثبتت جديتها .

ويفصل في هذه التظلمات مجلس المراجعة المشكل وفقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ويسرى التقدير الجديد اعتبارا من أول يناير التالي .

مادة ٥ — يؤدي الرسم شهريا لمالك العقار وعلى مالك العقار أو المنتفع به أن يؤدي الرسم مقدما مع قسطن الضريبة على العقارات المبنية خلال خمسة عشر يوما الأولى من يناير والخمسة عشر يوما الأولى من يوليو من كل عام .

مادة ٦ — يؤدي الرسم إلى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن في حدود دائرتها العقار بموجب إيصال ويكون تحصيله عند عدم أدائه في المواعيد المحددة بطريق الحجز الإداري .

مادة ٧ — يرفع الرسم في حالة خلو المكان من السكن إذا قدم المالك أو المنتفع طلبا مصحوبا بالمستندات المثبتة للخلو . ويكون رفع الرسم من تاريخ تقديم الطلب . وفي حالة عدم السماح بدخول مندوب المحافظة للمعاينة يعتبر المبنى مشغولا ولا يرفع الرسم . ويتم رفع الرسم عن شهور الخلو الكاملة .

مادة ٨ — ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٨ .

تحريرا في ٢٧ ذى الحجة سنة ١٣٨٧ ( ٢٦ مارس سنة ١٩٦٨ ) .

( ثامنا ) احكام القانون رقم ١٥٧ / ١٩٨١

المتعلقة بالضريبة على تأجير الوحدات السكنية المفروشة

مادة ٢٠ - تسرى الضريبة على الأرباح الناتجة من تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة أو وحدة سكنية مفروشة أو جزء منها ، سواء كانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو أى نشاط آخر مما يخضع للضريبة على أرباح المهن غير التجارية على أساس قيمة الايجار الفعلى مفروشا مخصوما منه خمسون فى المائة مقابل جميع التكاليف المنصوص عليها فى المادة ٢٤ من هذا القانون .

وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تقل قيمة الايجار المتخذ أساسا لربط الضريبة بالتطبيق لحكم الفقرة السابقة عما يأتى :

١ - عشرة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢ - سبعة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣ - خمسة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وقبل ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

٤ - ثلاثة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ ٦ من أكتوبر ١٩٧٣ .

وتربط الضريبة على أساس الأرباح الفعلية ايرادا ومصرفا بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة المؤجرة في عقارات تقع خارج كردون المدينة .

وفي جميع الأحوال تخفض الضريبة المستحقة الى النصف بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة المؤجرة للجامعات والمعاهد ودور العلم لسكنى الطلاب وفقا للأوضاع والاجراءات التي حددتها اللائحة التنفيذية .

وفي تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر الممول وزوجه وأولاده القصر في حكم الممول الواحد عند ربط الضريبة باسمه ما لم يثبت أن الحق في تأجير الوحدة قد آل الى المزوجة أو الأولاد القصر عن غير طريق الزوج أو الوالد بحسب الأحوال .

وعلى المؤجر ، سواء كان مالكا أو مستأجرا ، أن يبلغ مأمورية الضرائب المختصة خلال خمسة عشر يوما التالية لعقد الايجار ببيان عن الوحدات المؤجرة مفروشة والقيمة الايجارية لكل منها . المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية ، وعليه عند انتهاء عقد الايجار أن يخطر مصلحة الضرائب بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء العقد .

وعلى مالك العقار أو المسئول عن ادارته أن يخطر عن الوحدات المفروشة الموجودة في العقار المملوك له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة ، وذلك في ذات المواعيد المحددة في الفقرة السابقة .

ويتم التبليغ والأخطار وتحصيل هذه الضريبة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

## المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٥٧/١٩٨١

### بشأن الضرائب على الدخل

مادة ١٦ — على كل من يؤجر وحدة سكنية مفروشة واحدة أو جزءا منها سواء أكانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو أى نشاط آخر يخضع للضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، وسواء كان المؤجر مالكا أو مستاجرا ، أن يرسل إلى مأمورية الضرائب المختصة خلال خمسة عشر يوما التالية لتاريخ التأجير بيانا بالوحدات المفروشة الخاصة به وبزوجه وبأولاده القصر ، وبقيمة الإيجار الفعلى المؤجرة به ، وبالقيمة الإيجازية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية عليها ، وذلك على النموذج رقم ٣٩ ضرائب المرفق أو على ورقة شاملة للبيانات الواردة به .

وعلى مالك العقار أو المسئول عن إدارته أن يخطر المأمورية المختصة عن الوحدات المفروشة الموجودة فى العقار الملوكة له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة ، وذلك فى ذات المواعيد السالف ذكرها على النموذج رقم ٣٩ مكرر ضرائب أو على أية ورقة شاملة للبيانات الواردة به .

وتتولى مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية موافاة الإدارة العامة لضرائب المحافظة التى يقع بدائرتها العقار صورة من إخطار الإيواء الذى يقدم لها عن تأجير الوحدات المفروشة للإيجار ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ إخطارها بذلك .

ويتعين على مؤجر الوحدة المفروشة عند انتهاء عقد الإيجار أن يخطر المأمورية المختصة بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء مدة الإيجار .

وعلى المؤجر أن يقدم أو يرسل بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول لمأمورية الضرائب المختصة خلال الشهور من أول يناير إلى آخر مارس من كل عام إقرارا مفصلا بالضريبة المستحقة عليه وفقا لقيمة الإيجار الفعلى المؤجرة به الوحدة السكنية المفروشة أو القيمة الإيجازية المقررة بالفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون أيهما أكبر ، وذلك عن السنة السابقة ، وسداد الضريبة المستحقة فى ذات الميعاد .

وإذا كانت الوحدات السكنية المفروشة مؤجرة للجامعات أو المعاهد أو دور التعليم لسكنى الطلاب يرفق مع الإقرار الذى يقدمه المؤجر بالتطبيق لحكم الفقرة السابقة شهادة معتمدة من الجهة الرسمية المختصة . وفى هذه الحالة تخفض الضريبة المستحقة الى النصف .



( ٣ ) كتاب دورى رقم ٩٦ لسنة ١٩٧٧ :

من الادارة العامة لليرادات بمحافظة القاهرة

صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى نشر بالعدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر ١٩٧٧ •

ونصت المادة ٨٨ منه على أن يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره •

وقد تضمن القانون المذكور المادتين الآتيتين فى الباب الثالث فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية •

أولا : نصت المادة ٦٦ على أنه « مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النطافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه •

» يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات •

» كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى » •

كما نصت المادة ( ٦٣ ) فى فقرتها الأولى على أن : « تسرى

الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المنشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ • وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون » •

ويقتضى تطبيق النصين المشار اليهما : :

١ — رفع ضريقتي الدفاع والأمن القومي عن الأملاك وأجزاء الأملاك التي أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ التي لا تتجاوز القيمة التجارية الشهرية للحجرة بها ثلاثة جنيهات وذلك لأن الأملاك وأجزاء الأملاك التي تزيد فيها القيمة التجارية الشهرية للحجرة على ثلاثة جنيهات ومنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يقع عبء الضريقتين المذكورتين على المستأجر (٩) ولم يقرر النص إعفاء المستأجرين منها بل قصر الاعفاء على أصحاب هذه العقارات ويسرى الاعفاء المشار اليه على جميع العقارات وأجزاء المساكن أيما كان الغرض المنشأة من أجله وأيا كان طريقة استعمالها •

٢ — المباني السكنية التي خضعت للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

(٩) — يعفى شتاغلوها من أداء الضرائب الإضافية المضافة للقيمة التجارية طبقاً لأحكام القانون المذكور إذا كانت القيمة التجارية الشهرية للحجرة بها تزيد على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات وهذا الاعفاء لا يشمل رسم النظافة (١٠) •

(٩) يلاحظ أن القانون ٢٧٧/١٩٥٦ جعل هذه الضريبة على المستأجر بالنسبة للأملاك التي أنشئت قبل ١٨/٨/١٩٤٤ دون تفرقة بين متوسط أجر الغرفة في الوحدة وما إذا كان يجاوز ٣ جنيهات أم لا • • •

(١٠) هذا الاعفاء لا يصح أن يشمل بالإضافة إلى رسم النظافة ضريقتي الدفاع الثانية والأمن القومي ، لأنهما مفروضتان بعد صدور القانون ١٩٦٩/١٩٦٩ ولا يشبهان الاعفاء المقرر به ، وقد ألزم بهما شتاغلوا المساكن =

(ب) يعفى شافعوا هذه المساكن من الضريبة الأصلية المضافة طبقاً للقانون المشار إليه إذا زادت القيمة الإيجارية الشهرية للحجرة على خمسة جنيهات، ولم تتجاوز ثمانية جنيهات .

٣ — على إجان تقدير الإيجار مراعاة ما جاء بالفقرتين أ ، ب من البند ( ٢ ) عند قيامها بتحديد القيمة الإيجارية للمساكن المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ إلى ٨/٩/١٩٧٧ والتي سيستمر العمل بها إلى أن يتم تحديد إيجاراتها لوقوعها في النطاق الزمني للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه .

٤ — الأحكام الواردة بالبندين ( ٢ ) ، ( ٣ ) لا تنطبق على الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة في أغراض غير سكنية . فهذه لا تتمتع بالاعفاءات الواردة بالنص .

٥ — تسري الاعفاءات الواردة بالبند السابق اعتباراً من أول يناير ١٩٧٧ وتعمل قرارات الرفع اللازمة .

٦ — أما الأملاك المنشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ إلى ١٨/٨/١٩٦٩ فهي لا زالت محل بحث، وسنوافيكم بما يتم بشأنها في حينه .

٧ — تقدم طلبات الاعفاءات على ورق مدموغ للمأمورية وتسجل بسجل خاص على أن يرفق بطلبات الاعفاء للأملاك قبل سنة ١٩٤٤ كشف رسمي يدل على ذلك . أما طلبات الأملاك المقدرة طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتقدم طلبات عن الأملاك المربوطة سنة ١٩٧٠ فقط .

في التي يقل متوسط القرعة فيها عن ٣ جنيهات ، ولم ينص القانون ١٩٧٧/٤٩ على إعفاء هؤلاء الآخرين من هاتين الضريبتين ولا يعقل أن يكون مقصد إعفاء من يزيد متوسط أجرته عن ٣ جنيهات منهما وعدم إعفاء من يقل متوسط أجرته عن ٣ جنيهات .

أى المقامة قبل ١٩٦٩/١٢/٣١ على أن يرفق بها شهادة من إدارة الغاز والكهرباء لاثبات تاريخ دخول أول عداد كهرباء للتأكد من اتمامها بعد ١٩٦٩/٨/١٨ أما بعد ربط سنة ١٩٧٠ فيمكن للمأمورية تطبيق القانون بدون تقديم طلبات .

ثانيا : نصت الفقرة الثانية من المادة ( ٦٧ ) على أنه : « بالنسبة للمساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة من تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز الايجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات شهريا فيعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية » .

وينطبق هذا النص بالشروط الآتية :

- ١ — أن يكون المكان سكنا ومستعملا في أغراض السكن .
- ٢ — أن يكون منشأة أو مشغولا لأول مرة منذ ١٩٧٧/٩/٩ .
- ٣ — يعفى الشاغل من الضرائب الأصلية والاضافية المضافة للقيمة الايجارية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهري للغرفة الواحدة ثمانية جنيهات وهذا الاعفاء لا يشمل رسم النظافة .
- ٤ — يعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضريبة الأصلية بدون الضرائب الاضافية اذا زاد المتوسط الشهري للحجرة على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات .

ثالثا : يقصد بعبارذ « المنشأة » تلك التى تم بناؤها وأصبحت صالحة للسكن كما يقصد بعبارذ « المشغولة لأول مرة » تلك التى شغلت فعلا ولو لم تكن قد تمت .

رابعا : تنص المادة ( ١٤ ) من القانون سالف الذكر على أن : « تقدر



أجرة المبنى المرخص في اقامته من تاريخ العمل بالقانون المذكور على  
الأسس الآتية :

( أ ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض  
والمبنى .

( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومضروفات الاصلاحات والصيانة  
والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبنى . . . الخ . . .

ولما كان تحديد القيمة الايجارية بالنسب الجديدة لا ينطبق الا على  
العقارات وأجزاء العقارات التي يرخص في اقامتها من ٩/٩/١٩٧٧ —  
لذا يلاحظ تقدير القيمة الايجارية للعقارات التي بدىء في انشائها قبل  
التاريخ المذكور بالنسب التي كان يتضمنها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩  
وهي ٥٪ من قيمة الأرض والمبنى مع اضافة ٣٪ من قيمة المبنى مقابل  
استهلاك رأس المال ومضروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ولو  
تمت فعلاً بعد العمل بالقانون المذكورة .

خامساً : تنشر هذه التعليمات على جميع العاملين وأعضاء لجئان  
الايجارات لمراعاة تنفيذها بكل دقة واستصدار قرارات التقدير وتحرير  
تسويات الربط اللازمة على ضوء ما جاء بها .

كتاب دورى رقم ( ٦٣ ) لسنة ١٩٨٦

بشأن : التعليمات التنفيذية لكتاب دورى مصلحة

الضرائب العقارية رقم ( ٧ ) لسنة ١٩٨٦ بشأن الرسم

البلدى ورسم الشاغلين فى ضوء فتوى الجمعية

العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة

الصادرة بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٦

بالإشارة إلى فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع  
بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة فى ١٦/٤/١٩٨٦ والتي انتهت إلى  
الغاء الرسم البلدى المقرر على ملاك العقارات المبنية بالقانون رقم  
١٤٥/١٩٤٩ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٢٤/١٩٦٠  
واستحقاق رسم الشاغلين، وفقا لقانون الحكم المحلى تبعا لاستحقاق  
الضريبة العقارية والاعفاء منه فى حالات الاعفاء من الضريبة على  
العقارات المبنية ( م ٢/٥٢ من القانون رقم ٤٣/١٩٧٩ باصدار قانون  
الحكم المحلى ) .

وايماء الى كتاب دورى الادارة العامة للايرادات بالمحافظة بتنفيذ  
دورى المصلحة رقم ( ٧ ) لسنة ١٩٨٦ بتنفيذ أحكام الفتوى المشار اليها  
وعدم العمل بالكتب الدورية السابقة التى تتعارض مع أحكامها .

وبالاطلاع على أحكام القوانين ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة  
على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون  
٤٦/١٩٦٨ بتحصيل الضريبة استثناء من القانون ١٦٩/١٩٦١ ، والقانون  
رقم ٤٩/١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر  
والمستأجر .

## يراعى ما يلى :

١ — استصدار قرارات رفع مقابلة لجميع قرارات الاضافة السابق صدورها عن الرسمين وينقضى المبالغ الواردة بدءا من ١/١/١٩٨٠ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ « بزيادة سنة ١٩٨٦ » والاستبعاد من ١/١/١٩٨٧

٢ — وبخصوص الرسم البلدى ورسم الشاغلين المفروض على بعض العقارات طبقا للقواعد الجارى عليها العمل وقيل صدور قرارات الاضافة المشار اليها فى البند السابق • وتنفيذا لفتوى الجمعية العمومية بعدم استحقاق هذا الرسم منذ العمل بالقانون رقم ١٢٤/ ١٩٦٠ واعمالا لقواعد التقادم يكتفى باستصدار قرارات رفع عنها عن المدة من ١/١/١٩٨٣ وحتى ٣١/١٢/١٩٨٦ مع مراعاة ربط كل سنة على حدة وليس سنة ٨٦ X المدة مع الاستبعاد من ١/١/١٩٨٧ • وذلك فى حالة ربط الأملاك المشار اليها قبل هذا التاريخ وعلى أن يبدأ الرفع من تاريخ ربط هذه الأملاك اذا كان لاحقا له • وعلى الممول المتضرر من حالة عدم الرفع عن الفترة السابقة على ١/١/١٩٨٣ التقدم بشكوى يتم تحقيقها والفصل فيها طبقا لأحكام القانون •

٣ — تراجع قرارات الاضافة الصادرة عن المستجدات بدءا من سنة ١٩٨٥ لاتخاذ اللازم نحو رفع المفردات الخاصة بالرسمين البلدى والشاغلين الواردة بهذه القرارات بالمخالفة لما انتهت اليه الجمعية العمومية بدءا من تاريخ الربط مع الاستبعاد من ١/١/١٩٨٧ •

٤ — يراعى عند اجراء التسويات وعمل قرارات الاضافة من الآن فصاعدا عدم اضافة الرسم البلدى لالغائه منذ تاريخ العمل بالقانون ١٢٤/ ١٩٦٠ •

واضافة الرسم الايجارى على الشاغلين فى الأحوال الآتية :

( أ ) المباني غير السكنية والمباني السكنية من المستوى الفاخر

والمفروشة والفنادق والبنسيونات والوحدات السكنية الداخلة في الشريحتين الأولى والثانية إذا كانت مستعملة في وجه من أوجه النشاط الخاضع لأي من الضريقتين الأرباح التجارية والصناعية أو أرباح المهن الحرة « قانون ١٩٦٨/٤٦ » ويستحق الرسم في الحالات المذكورة أيًا كان تاريخ إنشاء المبنى .

(ب) وبخصوص الوحدات السكنية المستعملة في السكن يختلف الوضع بالنسبة لاستحقاق الرسم عليها حسب تاريخ انشائها كالآتي :

— المساكن المنشأة حتى ١٨/٨/١٩٦٩ يفرض الرسم إذا زاد متوسط الأيجار الشهري للوحدة بها عن ٥ جنيه .

— المساكن المنشأة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وحتى ٨/٩/١٩٧٩ يفرض الرسم إذا زاد متوسط الأيجار الشهري للوحدة بها عن ٨ جنيه .

— المساكن المنشأة بدءًا من ٩/٩/١٩٧٧ — يفرض الرسم إذا زاد متوسط الأيجار الشهري للوحدة بها عن ١٠ جنيه . وذلك من أول يناير التالي لتاريخ انشائها حتى ٣١/١٢/١٩٨١ حيث تعفى بعد ذلك وبدءًا من ١/١/١٩٨٢ طبقاً لأحكام القانون ١٣٦/١٩٨١ .

— يراعى تحرير قراوات الضلعة عن رسم الشاغلين للأماكن المربوطة بالخيرية العقارية من واقع دفتر جرد سنة ١٩٨١ وحصرها .

والغير مربوطة بالرسم المذكور حسب القواعد السابقة والجاري عليها العمل بعد استخراجها من استمارة ٢٦ إيرادات وذلك عن اليد من ١/١/١٩٨١ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ مع التعديل في الربط السنوي .

على جميع السادة العاملين وخاصة البساجين والأعضاء الماليين بلجان الأيجارات وأعضاء التسويات مراعاة تنفيذ هذه التعليمات بكل دقة . والعرض عند وجود أية معوقات أو استفسارات .

المدير العام للإيرادات

تحريراً في ٥/٧/١٩٨٦

محمود عبد المنعم



## بيان أهم الرموز

ج ١	الجزء الأول
ط ٥	الطبعة الخامسة
ص ٢١٢	صفحة ٢١٢
المجموعة ٢٢ — ١٠١ — ٦٠	المجموعة الترشيحية للمحاكم الوطنية المصرية ، السنة الثانية والعشرون الصفحة ١٠١ رقم ٦٠
٧ — ٣٤ — ١٨	المحكمة المحاماة التي تصدرها نقابة المحامين في مصر وترتيب الأرقام كالسابق
١ — ١٦٥ — ٩٨	التشريع والقضاء مجلة التشريع والقضاء التي كانت تنشرها دار النشر للجامعات المصرية وترتيب الأرقام كالسابق
٢٨٤ — ١٥١	مجموعة القواعد القانونية مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض المصرية في دائرتها المدنية لوضعها محمود أحمد عمر ، الجزء الأول الصفحة ٢٨٤ رقم ١٥١
فهرس أحكام النقض	فهرس أحكام النقض المدني من سنة ١٩٣١ الى سنة ١٩٥٥ المجلد الأول الصفحة ٢٢٣ الرقم ص ٢٢٣ رقم ١٥٠
٣٢ — ٣	مجموعة أحكام النقض ١٤ — مجموعة الأحكام الصادرة من الدائرة المدنية بمحكمة النقض المصرية التي يصدرها المكتب الفني بالمحكمة المذكورة السنة الرابعة عشرة صفحة ٣٢ رقم ٣

( ٢٠ ص ١٦٧ ) مجلة التشريع والقضاء المختلطة  
Bulletin de Législation et de  
Jurisprudence égyptiennes

السنة العشرون ص ١٦٧

مجموعة أحكام مجلس الدولة — مجموعة يصدرها المكتب الفني بمجلس  
الدولة متضمنة أحكام محكمة القضاء الإداري  
وترتيب الأرقام كالسابق

مجموعة المحكمة الإدارية — مجموعة يصدرها المكتب الفني بالذكر  
العلياء متضمنة أحكام المحكمة الإدارية العليا وترتيب  
الأرقام كالسابق

دالوز ١٨٧٥ — ١ — ١٥٧ مجلة دالوز الدورية Dalloz périodique سنة  
١٨٧٥ القسم الأول ص ١٥٧

سيرى ١٨٨٩ — ٢ — ٤٦ مجلة سيرى الدورية Sirey périodique سنة  
١٨٨٩ القسم الثاني ص ٤٦

مجلة القضاء مجلة نادى القضاء تصدر بواقع عشرين كل سنة  
أولها يحمل تاريخ يناير — يونيو والآخر يحمل  
تاريخ يوليو — ديسمبر والأرقام تشير إلى رقم  
الصفحة ثم رقم المبدأ فى الصفحة

مجموعة أحكام القيم مجموعة أحكام محكمة القيم وأحكام محكمة  
القيم العليا وترتيب الأرقام كالسابق

## المراجع

### ( أولا ) بعض المراجع في قوانين اجار الاماكن

أحمد أبو الوفا . التعليق على النصوص الاجرائية في قانون اجار  
الاماكن . الطبعة الاولى سنة ١٩٧٨ والطبعة  
الثانية سنة ١٩٨٢ .

اسماعيل ابراهيم عناني . ضرائب الشقق المفروشة سنة ١٩٧٧ .  
السيد احمد الجبلاوي . شرح قانون اجار العقار ، بغداد  
انور العمروسي . شرح قانون اجار الاماكن المعجل ، الطبعة  
الثالثة ١٩٧٦/١٩٧٧ .

برهام محمد عطا الله . الوسيط في قانون اجار الاماكن سنة ١٩٨٤ .  
مسليمان مرقص . شرح قانون اجار الاماكن الطبعات الثماني  
السابقة من سنة ١٩٥٠ الى سنة ١٩٨٣ .

التشريع المصري الجديد لتنظيم اجار الاماكن  
( القانون ١٩٦٩/٥٢ ) في مجلة معهد البحوث  
والدراسات العربية ( جامعة الدول العربية )  
المجلد الثاني سنة ١٩٧٠ .

التعديلات المستحدثة في قوانين الاسكان  
بالقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ، في مجلة القانون  
والاقتصاد ( كلية حقوق جامعة القاهرة ) في  
العدد الخاص بالعيد المئوي لكلية الحقوق  
سنة ١٩٨٣ .

عبد الحميد سليمان . قانون اجار الاماكن ، الطبعة الثانية سنة  
١٩٨٢ .

عبد الحميد عمران . التعليق على نصوص قانون اجار الاماكن في  
اسباب الاخلاء سنة ١٩٨٢ .

عبد الرحمن العلام . تعليقات على قانون اجار العقار ، بغداد  
عبد الزراق السنهوري . الوسيط ج ٦ المجلد الثاني سنة ١٩٦٤ .

عبد الناصر توفيق العطار شرح أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون  
إيجار الأماكن الطبعة الأولى سنة ١٩٧٠ والثانية  
سنة ١٩٨٢

تمليك الشقق والطبقات سنة ١٩٧٧ » » »

الإمتداد القانوني لعقود الإيجار في القوانين  
المصرية والفرنسية ، رسالة دكتوراه جامعة  
القاهرة سنة ١٩٧٠

فهمى محمود الخولى  
أجرة الأماكن وكيفية تحديدها وطرق الوفاء بها  
سنة ١٩٦٦

فوزى بهيم تادرس  
دليل المالك والمستأجر في قوانين تحديد إيجار  
الأماكن سنة ١٩٧٠

كامل الشيخ جاسم  
أحكام إيجار العقار وفقا للقوانين الخاصة ،  
كربلاء ، العراق

كامل السامرائي  
قانون مراقبة إيجار العقار وأحكام ضريبة  
التميز ، بغداد

كامل محمد بدوي  
المرجع في قانون إيجار الأماكن سنة ١٩٦٣

محمد عبد الرحيم غنير  
قانون الإسكان الجديد سنة ١٩٧٧

محمد عبد المجيد مرعي  
شرح القانون الجديد لإيجار الأماكن الخالية  
والمفروشة وتنظيم العلاقة بين المؤجر  
والمستأجر سنة ١٩٧٨ والموجز في أحدث  
البيانيات وأحكام القضاء في إيجار الأماكن سنة  
١٩٨٧

محمد عزمى البكرى  
إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق سنة  
١٩٨٠

موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار  
وبيع الأماكن الخالية الجزء الأول ط ٣ سنة  
١٩٨٧ ، الجزء الثانى ط ٢ سنة ١٩٨٧

محمود منصور :  
قوانين إيجار الأماكن سنة ١٩٧٨

معوض عبد التواب  
شرح قانون المساكن الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١  
سنة ١٩٨٢



سنة ١٩٥٣ : -

مظهر الفزأوى  
وياسين أحمد علاوى

قضاء الايجارات ، بغداد سنة ١٩٥٧

منير عبد المجيد

أحكام القانون ١٩٦٥/٧ ومدى علاقته بقوانين  
التخفيض السابقة على صدوره ( مجلة المحاماة  
س ٤٨ العدد الخامس مايو ١٩٦٨ ص ٧٢ ،  
وما بعدها )

نجيب سليمان

ايجار الأماكن والدعاوى الناشئة عنه  
الطعون الضريبية ، ( المحاماة س ٤٥ العددان  
الاول والثانى ، سبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٦٥  
ص ١٣ وما بعدها )

هدى سعيد النمير

القبود التى ترد على تصرفات مالك المبنى  
المقسم الى شقق وطبقات ، رسالة دكتوراه من  
جامعة عين شمس سنة ١٩٩٠

### ( ثانيا ) مراجع أخرى فى الاحكام العامة فى عقد الايجار

جميل الشرقاوى

عقد الايجار سنة ١٩٦٦

خميس خضر

العقود المدنية الكبيرة : البيع والتأمين والايجار  
سنة ١٩٧٩

سليمان مرقس

عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥

سمير عبد السيد تناغو

عقد الايجار سنة ١٩٧٠

عبد الحى حجازى

عقد المدة أو العقد المستمر الدورى التنفيذ ،  
رسالة دكتوراه جامعة القاهرة سنة ١٩٥٠

» »

عقد الايجار سنة ١٩٥٨

عبد الرزاق السنهورى

الوسيط ج ٦ المجلد الاول فى الايجار سنة  
١٩٦٣

عبد الفتاح عبد الباقى

عقد الايجار ، الجزء الاول فى الاحكام العامة  
سنة ١٩٥٢

عبد المنعم البدرأوى

الايجار والتأمين والاحكام العامة سنة ١٩٦٨

محمد على امام

شرح عقد الايجار سنة ١٩٥٣

عقد الايجار سنة ١٩٥٣	محمد كامل مرسى
شرح احكام الايجار سنة ١٩٦٤	محمد قتيب شنب
عقد الايجار سنة ١٩٧٠	مختار مصطفى منصور
دروس فى عقد الايجار	نعمان محمد خليل جمعة

## فهرس

صفحة

نبذة

### مقدمة في أزمة السكن وعلاجها من طريق

### التشريعات الخاصة

- ١ — نبذة تاريخية عن هذه التشريعات وحكمها . . . . . ١
- تشريعات الإسكان بداية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
- الى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . . . . . ٥ ، ٤
- ٢ — الصفة الخاصة لهذه التشريعات وما يترتب عليها . . . ١٢
- ٢ م — النصوص السارية في هذا الشأن في الوقت الحالى . . . ١٧
- ٣ — تعلق هذه التشريعات بالنظام العام واثره . . . . . ١٨
- نقض ٢٦ أكتوبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٣٨١ سنة ٥٢ ق ، ٢٢
- ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٥١ ق ، ٢٥
- ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢١٤ سنة ٥١ ق ، و ٢٧
- ديسمبر ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٧٧ سنة ٥٦ ق ، و ٨
- يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٣٨٢ سنة ٥٢ ق ، و ١١
- يناير ١٩٨٩ في الطعن رقم ٩٥٢ سنة ٥٢ ق ، و ٢٣ يناير
- ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٨١٥ سنة ٥٦ ق ، و ٢٥ يناير
- ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦١٩ سنة ٥٢ ق ، و ١٥ فبراير
- ١٩٨٩ في الطعن رقم ٦٨٤ سنة ٥٦ ق ، و ١٦ فبراير
- ١٩٨٩ في الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٢ ق ، ١٩ أبريل ١٩٨٩
- في الطعن رقم ١٠٠ سنة ٥٧ ق و ٢٦٩ سنة ٥٦ ق ،
- و ٢٣ أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ٢٢ سنة ٥٢ ق ، و ٣٠
- أبريل ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٢٧٨ سنة ٥١ ق ، و ٢ مايو
- ١٩٨٩ في الطعن رقم ١٠٥٩ سنة ٥٧ ق ، و ٧ يونيه ١٩٨٩
- في الطعن رقم ٩١٤ سنة ٥٣ ق ، و ٢٠ يونيه ١٩٨٩ في
- الطعن رقم ١٧١٨ سنة ٥٢ ق ، و ٢٩ يونيه ١٩٨٩ في
- الطعن رقم ٤٥٩ سنة ٥٣ ق .
- ٤ — خطة البحث . . . . . ٣٠

## القسم الاول

### احكام ايجار الاماكن

#### الباب الاول

الاماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص

والاماكن التى لا يسرى عليها

#### الفصل الاول

الاماكن التى يسرى عليها هذا التشريع

- ٥ — ( ١ ) نطاق تطبيق هذا التشريع . . . . . ٣٤
- نقض ٢٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٧٣٥٠ سنة ٥٤ ق  
( صدور القرار من رئيس الوحدة المحلية مخالف للقانون ) ،  
و ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٦٤ سنة ٥٢ ق  
( صدور القرار من المحافظ مخالف للقانون ) ، نقض ٢٢  
فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٣٦٦ سنة ٥٢ ق ( صدور  
قرار من وزير الاسكان بسريان احكام القانون على بعض  
القرى يوجب انطباق حكمه ابتداء من تاريخ العمل به وعدم  
سريانه على الماضى الا بنص خاص ) ، ومثله فى ذلك ٧  
يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩١٤ سنة ٥٣ ق . . . . .
- بيان المدن والقرى التى تسرى عليها احكام تشريعات المساكن  
( هامش رقم ١٣ ) . . . . . ٤٤
- ٦ — (ب) تعريف المقصود بالاماكن واجزاء الاماكن التى يسرى  
عليها هذا التشريع . . . . . ٥٢
- سريان التشريع على ملحقات العين المؤجرة . . . . . ٥٥
- ٧ — (ج) شروط تطبيق هذا التشريع على الاماكن المقصودة . . . . . ٥٦
- سريان التشريع على العلاقة بين المالك المنزوعة  
ملكته وبين الراسى عليه المزارع . . . . . ٦١



سريان التشريع على الاماكن المستولى عليها بقرار  
استيلاء . . . . . ٦٢

## الفصل الثاني

### الاماكن التى لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن

- ٨ — فئتان من الاماكن : . . . . . ٦٥  
( أولا ) الاماكن الواقعة فى جهات غير المبينة فى المادة  
الاولى : . . . . . ٦٥  
( ثانيا ) اماكن واقعة فى احدى الجهات المبينة فى المادة  
الاولى ولكنها استثنيت من سريان القانون عليها  
ويشمل ذلك : . . . . . ٦٦  
٩ — ( ١ ) الاراضى الفضاء . . . . . ٦٦  
م ٩ — استحداث القانون ١٩٧٧/٤٩ حكما جديدا خاصا بالمباني  
التى يقيمها مستأجر الارض الفضاء . . . . . ٨٤  
١٠ — ( ب ) المنشآت الصناعية او التجارية المقامة على اراض  
او عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة الى هذه المنشآت ٨٧  
١١ — ( ج ) الاموال العامة . . . . . ١٠٢  
١٢ — ( د ) المساكن الملحقه بمنشآت العمل التى تشغل بسبب  
العمل . . . . . ١١٤  
١٣ — ( هـ ) الاماكن المشغولة بتصاريح اشغال مؤقتة . . . . . ١٢٢  
١٤ — ( و ) الاماكن المشغولة دون عقد ايجار او بعقد ايجار من  
نوع خاص او بعقد ايجار مختلط بعملية مالية اخرى ١٢٥

## الفصل الثالث

الاماكن التى كانت تسرى عليها احكام القانون ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ عدا احكامه المتعلقة بتحديد الاجرة وانما تسرى  
عليها فى هذا الشأن الاخير احكام المادة ٢/١٤ من  
القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ واحكام القوانين المعدلة لها ١٤٢

١٥ — ١ — الاماكن الواقعة فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار  
من وزير الاسكان والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها

- والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد  
الاشتراكي العربي لا تخضع اجرتها لاحكام المادة ٤ من  
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا الى ما يقابلها في  
قوانين اجار الاماكن التالية له . . . . . ١٤٢
- ١٦ - ٢ - الاماكن التى يراعى فى تحديد اجرتها عوامل معنوية  
ومادية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطفى أهمية  
هذه العوامل على أهمية المكان . . . . . ١٤٩
- ١٧ - ٣ - آاماكن التى يشغلها المهجرون فى الجهات التى  
لا يسرى عليها الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ١٥٣
- ١٧ م - ٤ - الاماكن المنشأة وفقا لقانون استثمار المال العربى  
والاجنبى والاماكن المعدة للسكان الفاخر . . . . . ١٥٦

### الفصل الرابع

#### اماكن تسرى عليها احكام هذا القانون

#### عدا احكامه المتعلقة بتحديد الاجرة وبالإمتداد القانونى

- ١٨ - ١ - الاماكن التى صدرت بشأنها قرارات استيلاء لمصلحة  
وزارة التربية والتعليم أو لشئون التموين أو للمنفعة العامة ١٦٢
- ١٩ - ٢ - الاماكن المؤجرة مفروشة من مال مؤجرها . . . . . ١٧٠

### الفصل الخامس

#### اماكن تسرى عليها احكام تحديد الاجرة

#### الواردة فى المادة ١٤ من ق ١٢١/١٩٤٧ دون

#### احكام الاجرة فى سائر قوانين اجار الاماكن

- ١٩ م - الاماكن الواقعة فى غير الجهات التى يسرى عليها قانون  
اجار الاماكن متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها  
أو لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية . . . ١٨٩

## الباب الثانى

### القيود التى يفرضها قانون ايجار الاماكن

#### على حقوق المؤجر

٢٠ — بيان هذه القيود . . . . . ١٩١

## الفصل الاول

### تقييد حق المؤجر فى تحديد الاجرة او فى زيادتها

٢١ — تقسيم الاماكن من حيث تقييد حق المؤجر فى تحديد اجرتها  
ثمانية اقسام . . . . . ١٩٢

## المبحث الاول

### فى الاماكن التى تسرى على اجرتها المادة

#### الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧

٢٢ — ( ١ ) تحديد اجرة الاماكن . . . . . ١٩٤  
٢٣ — ١ — تعيين الاماكن التى يسرى عليها هذا الحكم . . . ١٩٦  
التعديلات الجوهرية وحدها تعتبر فى حكم المبنى المنشأ حديثا  
تكييف هذه التعديلات يعتبر تكييفا قانونيا انما يخالطه واقع ٢٠٤  
٢٤ — ٢ — تعيين الاجرة التى تتخذ أساسا لحساب الحد الاقصى  
الجائز الزام المستأجر به . . . . . ٢٠٥  
عبء اثبات الاجرة الفعلية . . . . . ٢٠٦  
المقصود باجرة المثل . . . . . ٢٠٧  
وجوب أن تكون الاجرة الفعلية ثابتة ولا يجوز افتراضها ٢١١  
٢٥ — عناصر يجب تقويمها لمراعاتها فى حساب اجرة الاساس  
اضافة قيمة زيادة منفعة المستأجر الى اجرة أبريل سنة  
١٩٤١ او اجرة المثل . . . . . ٢١٦  
٢٦ — (ب) نقص التزامات المؤجر الحالى عما كانت عليه التزامات  
المؤجر فى سنة ١٩٤١ . . . . . ٢١٩

٢٧	— (ج) اضافة قيمة الاداءات العينية التي كان المستأجر ملزما بها	٢٢٠
٢٨	— ضمن اجرة أبريل ١٩٤١ . . . . .	٢٢٠
٢٩	— اضافة مقابل للالتزامات المؤجر المستحدثة . . . . .	٢٢٠
٢٢٤	— اضافة مقابل للانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت المستحدثة . . . . .	٢٢٤
٢٢٧	— الاصلاحات الضرورية التي تزيد منفعة المستأجر تستحق عنها زيادة اضافية في الاجرة ولو اجريت دون موافقة المستأجر . . . . .	٢٢٧
٢٣٥	— التحسينات والاضافات التي تخول للمؤجر زيادة الاجرة يجب ان تكون مستحدثة من ماله أو مال سلفه الخاص وليست من مال المستأجر . . . . .	٢٣٥
٢٣٩	— اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن . . . . .	٢٣٩
٢٤٢	— استحقاق هذه الزيادة سواء استعمل المستأجر هذه الرخصة أو لم يستعملها . . . . .	٢٤٢
٢٤٣	— استحقاق هذه الزيادة ولو كان عقد أبريل سنة ١٩٤١ يخول للمستأجر حق التأجير من الباطن . . . . .	٢٤٣
٢٤٥	— مجرد الترخيص بالتأجير من الباطن يختلف عن رخصة التأجير مفروشا . . . . .	٢٤٥
٢٥٣	— لا يسوغ قياس الزيادة في صقع المكان على التحسينات والاصلاحات التي تشكل عبئا على عاتق المؤجر أو المستأجر . . . . .	٢٥٣
٢٤٧	— اضافة مقابل لتحسين صقع المكان المؤجر . . . . .	٢٤٧
٢٥٤	— تقويم المزايا غير البسيطة بالعين لا يرد عليه قيد . . . . .	٢٥٤
٢٥٨	— اضافة قيمة ضريبتى الدفاع والابن القومى حتى تاريخ الغائهما . . . . .	٢٥٨
٢٦٠	— تقدير اجرة الاماكن المبنية سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ هل تراعى فيه زيادة تكلفة تلك المباني ؟ . . . . .	٢٦٠
٢٦٣	— اثبات الاجرة الاساسية . . . . .	٢٦٣
٢٧١	— تقدير اجرة المثل . . . . .	٢٧١
٢٧٥	— تقديرات البلدية للعوائد لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الاجرة القانونية بل مجرد قرينة الا في حالة واحدة ( نقض مدنى ٢٢ فبراير ١٩٨٢ في ص ٢٧٦ ) . . . . .	٢٧٥
٢٧٩	— ثبوت اجرة الاساس لعين معينة لا تقتصر حججته على طرفى الدعوى بل تسرى قبل الكافة ( مبدأ عينية الاجرة ) . . . . .	٢٧٩



صفحة

بيضة

- ٣٥ — ٣ — نسبة الزيادة الجائزة بمقتضى القانون ١٩٤٧/١٢١ ٢٨٠
- ٣٥ م — زيادة أجره هذه الاماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لاغراض غير سكنية وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة . . . . . ٢٩٠
- المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وحكم المحكمة الدستورية بعدم دستورتها ( هامش ١٥٦ مكررا ) . . . ٢٩١
- طريقة احتساب هذه الزيادة . . . . . ٢٩٥
- ٣٦ — استئصال الضرائب التى تقرر الاعفاء منها بالقانون ١٩٦١/١٦٩ . . . . . ٢٩٧
- ٣٦ م — خفض أجره هذه الاماكن بنسبة ٢٠٪ من أول مارس سنة ١٩٦٥ اعمالا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . . . ٣٠١
- ٣٧ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب التى لا يتناولها الاعفاء . . . . . ٣٠١
- ٣٨ — ١ — حق المؤجر فى زيادة الاجرة : ( ا ) احواله . . . ٣٠٢
- ٣٩ — ٢ — بدء سريان زيادة الاجرة والاجراء اللزم لذلك . . . ٣٠٦
- ٤٠ — ٣ — زيادة الاجرة رخصة للمؤجر وليست محتمة على المستأجر . . . . . ٣١١
- زيادة الاجرة التى تقورت بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تستحق بقوة القانون . . . . . ٣١٤
- ٤١ — عدم سريان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذه الفئة من الاماكن وسريانه على ما عداها . . . . . ٣١٤
- ٤٢ — ٤ — التزام المؤجر بعدم اقتضاء اكثر من الحد الاقصى للاجرة : ( ا ) احواله . . . . . ٣١٦
- ٤٣ — ( ب ) قواعد تقدير زيادة الاجرة عن الاجرة القانونية . . . ٣١٨
- ٤٤ — ( ج ) بدل الاخلاء « أو خلو الرجل » وما يجرى مجراه . . . ٣٢١
- بدل الاخلاء فى ظل الامر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ ( هامش ١٩١ ص ٣٢١ وما بعدها )
- بدل الاخلاء فى ظل المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ( هامش ١٩١ ص ٣٢١ وما بعدها )
- بدل الاخلاء فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ( هامش ١٩١ ص ٣٢١ وما بعدها )
- بدل الاخلاء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . ٣٢٤

صفحة

نبذة

- ٣٢٥ . . . بدل الاخلاء في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . . .  
 بدل الاخلاء والقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض  
 الحراسة وتأمين سلامة الشعب . . . . . ٣٢٦  
 ٣٢٧ . . . . . بدل الاخلاء وجزاؤه من الناحية المدنية . . . . .  
 ٣٢٧ بدل الاخلاء وعدم جواز توجيه اليمين للمؤجر او المستأجر  
 سقوط الحق في المطالبة برد قيمة خلو الرجل . . . . . ٣٢٨  
 ٣٢٩ . . . . . ( د ) عدم جواز اقتضاء مقدم ايجار . . . . .  
 حظر تقاضى مقدم ايجار في القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩  
 والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . . ٣٣٠  
 جواز تقاضى مقدم ايجار في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
 ( وانظر نبذة ١٥٩ ) . . . . . ٣٣٣  
 ٣٣٣ . . . . . م ٤٥ — عدم جواز اقتضاء تأمين أكثر من اجرة شهرين . . . . .  
 حظر اقتضاء تأمين أكثر من اجرة شهرين في قانونى ٥٢  
 لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . . ٣٣٣  
 ٣٣٦ . . . . . تائم مخالفة هذا الحظر . . . . .  
 ٣٣٦ م ٤٥ — الجزاء الجنائى على اقتضاء مقدم ايجار او تأمين أكثر  
 من شهرين . . . . . ٣٣٧  
 ٣٣٧ . . . . . ٤٦ — اجازة القانون ١٣٦/١٩٨١ اقتضاء زيادة في الاجرة مقابل  
 تغيير الاستعمال . . . . . ٣٣٩  
 ٣٤٢ . . . . . مدى جواز الجمع بين هذه الزيادة ، وزيادة التأجير مفروشا  
 ٣٤٤ م ٤٦ — ( هـ ) اثبات زيادة الاجرة . . . . .  
 ٣٤٤ م ٤٧ — ( و ) جزاء الاخلال بالالتزام بعدم اقتضاء أى مبلغ زيادة عن  
 الاجرة القانونية . . . . . ٣٤٩  
 ٣٤٩ . . . . . ٤٨ — ( أ ) الجزاء الجنائى . . . . . ٣٥٠  
 ٣٥٠ . . . . . ٤٩ — ( ب ) الجزاء المدنى : بطلان الاتفاق ووجوب رد الزيادة  
 ٣٥٤ م ٥٠ — ( ز ) اثر قبول المستأجر زيادة الاجرة أثناء اقامته في العين  
 المؤجرة ومع تمتعه بحماية القانون . . . . . ٣٦٥  
 ٣٦٥ م ٥١ — ( ح ) عدم التقيد في رفع دعوى خفض الاجرة بميعاد خاص  
 وعدم جواز النزول عنها صراحة أو ضمنا . . . . . ٣٦٨  
 ٣٦٨ م ٥٢ — ( ط ) تقسائم الحق في طلب خفض الاجرة والحق في  
 استرداد الزائد منها . . . . . ٣٧١  
 ٣٧١ م ٥٣ — ( ي ) انتهاء العلاقة التأجيرية لا يسقط حق المستأجر  
 السابق في طلب خفض الاجرة السابقة واسترداد الفرق  
 ٣٧٦

صفحة	نبذة
٢٧٨	٥٤ — (ك) مدى تعلق النص الذى يحرم زيادة الاجرة عن اجرة أبريل سنة ١٩٤١ بالنظام العام وعدم جواز الصلح فى دعاوى تحديد الاجرة على ما يجاوز الاجرة القانونية وجواز الاتفاق على اجرة اقل وأثر هذا الاتفاق . . . . .
٣٨١	٥٥ — ٥ — الاختصاص والاجراءات وطرق الطعن . . . . .
٣٨٥	٥٥م ١ — ٦ — زيادة اجرة الاماكن التى تؤجر مفروشة أو يتغير استعمالها الى غير السكن . . . . .
٣٨٥	٥٥م ٢ — ٧ — زيادة اجرة هذه الاماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات متتالية بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير اغراض السكنى وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم . . . . .
٣٨٦	٥٥م ٣ — نص المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على استثناء بعض الاماكن المؤجرة لغير السكنى من هذه الزيادة . . . . .
٣٨٨	٥٥م ٤ — حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية هذه المادة . . . . .
٣٩٠	٥٥م ٥ — الآثار التى تترتب على الحكم بعدم دستورية المادة المذكورة ٢٧ . . . . .

## المبحث الثانى

### الاماكن التى يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٥٢

٣٩٥	٥٦ — النصوص المتعلقة بهذه الاماكن . . . . .
٣٩٦	٥٧ — تحديد الاماكن الداخلة فى هذه الفئة . . . . .
٤٠٣	٥٨ — حكم اجرة هذه الاماكن حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ . . . . .
٤٠٥	٥٩ — حكم اجرة هذه الاماكن ابتداء من اول أكتوبر ١٩٥٢ . . . . .
٤٠٥	٦٠ — اضافة مقابل للترخيص فى التاجير من الباطن ولتصحيح المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل ميزة أو التزام لم يكن داخلا فى اجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ . . . . .
٤١٢	٦١ — خفض الاجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء . . . . .
٤١٤	٦٢ — حكم اجرة هذه الاماكن من اول مارس سنة ١٩٦٥ . . . . .
٤١٨	٦٣ — خروج الاماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا (١) . . . . .
٤١٩	٦٤ — اثبات اجرة الاساس والاجرة الحالية . . . . .
٤٢١	٦٥ — جزاء اقتضاء المؤجر زيادة فى الاجرة او أية مبالغ اضافية أخرى . . . . .

صفحة

نسخة

- ٦٦ — استثناء مباني هذه الفئة المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ٤٢٢  
٦٦ م — ( ١ ) زيادة أجره هذه الاماكن اذا كانت مؤجرة لاغراض غير  
السكنى ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١  
٤٢٥ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم  
٦٦ م ٢ — ( ٢ ) زيادة أجره الاماكن الداخلة فى هذا القسم التى تؤجر  
مفروشة من الباطن او يتغير استعمالها الى غير اغراض  
السكنى ٤٢٥ . . . . .

المبحث الثالث

الاماكن التى يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٥٨

- ٦٧ — النصوص المتعلقة بهذه الاماكن . . . . . ٤٢٦  
٦٨ — تحديد الاماكن الداخلة فى هذه الفئة . . . . . ٤٢٨  
٦٩ — حكم أجره هذه الاماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ . . . . . ٤٤٣  
٧٠ — حكم أجره هذه الاماكن ابتداء من اول يوليه ١٩٥٨ . . . . . ٤٤٦  
٧١ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصقيع المكان  
المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية  
او التزام لم يكن داخلا فى أجره شهر يونيه ١٩٥٨ . . . . . ٤٥٦  
٧١ م — زيادة أجره الاماكن الداخلة فى هذا القسم التى تؤجر  
مفروشة من الباطن او يتغير استعمالها الى غير اغراض  
السكنى ٤٥٧ . . . . .  
٧٢ — حكم أجره هذه الاماكن ابتداء من اول يناير ١٩٦٢ ثم من  
اول مارس ١٩٦٥ . . . . . ٤٥٨  
٧٣ — خروج الاماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٤ ) . . . . . ٤٥٨  
٧٤ — اثبات أجره الاساس والاجرة الحالية . . . . . ٤٥٩  
٧٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الاجرة القانونية او مبالغ  
اضافية اخرى من خلو رجل او مقدم آيجار او زيادة تأمين  
٤٥٩ — استثناء اماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر سنوات  
٤٦٠ — زيادة هذه الاماكن اذا اجرت لغير السكن بنسبة ٢٠٪ كل  
سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه  
الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم ٤٦١ . . . . .



## المبحث الرابع

### الاماكن التى يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٦١

- ٧٧ — النصوص المتعلقة بهذه الاماكن . . . . . ٤٦٢
- ٧٨ — تحديد الاماكن الداخلة فى هذا القسم . . . . . ٤٦٥
- ٧٩ — حكم اجرة هذه الاماكن حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ . . . . . ٤٦٨
- ٨٠ — حكم اجرة هذه الاماكن ابتداء من اول ديسمبر ١٩٦١ . . . . . ٤٦٩
- ٨١ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصقيع المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل ميزة او التزام لم يكن داخلا فى اجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ . . . . . ٤٧٣
- ٨٢ — حكم اجرة هذه الاماكن ابتداء من اول يناير ١٩٦٢ ثم من اول مارس ١٩٦٥ . . . . . ٤٧٣
- ٨٣ — خروج الاماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا ( ٥ ) . . . . . ٤٧٤
- ٨٤ — اثبات اجرة الاساس والاجرة الحالية . . . . . ٤٧٤
- ٨٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الاجرة القانونية او مبالغ اضافية اخرى كخلو رجل او مقدم ايجار او زيادة تأمين . . . . . ٤٧٥
- ٨٦ — استثناء اماكن هذا القسم المؤجرة لمدة اكثر من عشر سنوات . . . . . ٤٧٦
- ٨٦ م — زيادة اجرة هذه الاماكن اذا اجرت ثغير السكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم . . . . . ٤٧٧

## المبحث الخامس

### الاماكن التى يسرى على اجرتها القانون

#### رقم ١٩٦٢/٤٦

- ٨٧ — صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منظما اجرة جميع ما يستحدث من اماكن . . . . . ٤٧٧
- ٨٨ — تحديد الاماكن الداخلة فى هذا القسم . . . . . ٤٧٩
- ٨٩ — حكم الاماكن المستحدثة فى بفساء خضع لحكم القانون ١٩٦١/١٦٨ . . . . . ٤٨٧
- ٩٠ — اثبات تاريخ تأجير المكان وشغله لاول مرة . . . . . ٤٨٨

صفحة

نُبذة

- ٩١ — عدم استثناء الاماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ٤٩٣
- ٩٢ — تعيين الحد الاقصى لاجرة الاماكن الداخلة فى هذا القسم ٤٩٤
- ٩٣ — العنصر الاول : ٥٪ من قيمة الارض . . . . . ٤٩٧
- بناء المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها ٤٩٩
- اذا كان المبنى فيلا او مدرسة او مستشفى او ما ٥٠٣
- شابه ذلك . . . . .
- استحداث طابق جديد فوق البناء الاصلى بعد اكثر من ٥٠٤
- خمس سنوات من انشاء المبنى الاصلى . . . . .
- بناء المالك دورا جديدا اكثر من المسموح به . . . . . ٥٠٨
- ٩٤ — العنصر الثانى : ٨٪ من قيمة المبانى . . . . . ٥٠٩
- معاملة الاساسات والاسوار والتوصيلات معاملة الارض ٥١١
- تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق لمواد البناء
- وقت الانشاء . . . . . ٥١٢
- وجوب ان تبين اللجنة فى قرارها أسس التوزيع . . . . . ٥١٥
- ٩٥ — مجموع العنصرين السابقين وضرورة توزيعه أولا على ٥١٣
- الوحدات السكنية . . . . .
- ٩٦ — العنصر الثالث : الضرائب التى يلزم بها المالك . . . . . ٥١٨
- ٩٧ — ( ١ ) بيان الضرائب التى تخضع لها الاملاك المبنية : ٥١٩
- ١ — الضريبة الاصلية . . . . .
- ٩٧ م — تخفيض القيمة الايجارية المرصدة بدفتر الحصر ٥٣٢
- والتقدير بمقتضى القانون ١٩٦٦/٣٧ واعادة تسويتها ٥٣٨
- بمقتضى القانون ١٩٧١/٤٣ . . . . .
- ٩٨ — ٢ — الضرائب الاضافية . . . . . ٥٤٢
- ضرائب ورسوم اخرى مفروضة بقوانين وقرارات لاحقة ٥٤٥
- الاعفاء من الضرائب لمصلحة المستاجر . . . . .
- الضرائب الاضافية التى لا يشملها الاعفاء . . . . . ٥٤٦
- تعليمات مدير عام الايرادات الى مأموريات الايرادات ٥٦٠
- ( هامش ٩٩ ص ٥٦٠ الى ٥٦٦ ) . . . . .
- نصوص القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير الاعفاءات ٥٦٧
- ( هامش ١٠٠ ص ٥٦٧ ، ٥٦٨ ) . . . . .
- استثناء ممولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية ٥٦٩
- والسويس من تحصيل ضريبة العقارات المبنية . . . . .
- ٩٩ — ( ب ) الاعفاء من هذه الضرائب كلها او بعضها طبقا ٥٤٧
- للقانون ١٩٦١/١٦٩ . . . . .

- ٩٩ م — ادخال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تعديلات جوهريّة على نظام الاعفاء من الضرائب سالف الذكر . . . . . ٥٧٠
- ١٠٠ — ادخال القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ تعديلات أخرى على نظام الاعفاء من الضرائب . . . . . ٥٧٧
- ١٠٠ م — بيان كيفية اضافة الضرائب الواجبة الاداء الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ . . . . . ٥٧٨
- ١٩١ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب . . . . . ٥٨٤
- ١٠٢ — لجان تقدير القيمة الايجارية واجراءاتها . . . . . ٥٨٧
- ١٠٣ — اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية وكيفية التقدير وجوب استقصاء ثمن المثل وقت اتمام البناء . . . . . ٥٩٤
- ٥٩٥ وجوب تقدير قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء . . . . .
- ٥٩٦ وجوب اعتبار تفاوت الوحدات في مساحتها عند التوزيع اضافة الضرائب التي لم يشملها الاعفاء على القيمة الايجارية لكل وحدة . . . . . ٥٩٧
- استنفاد اللجنة ولايتها متى اصدرت قرارها بتحديد القيمة الايجارية وتوزيعها . . . . . ٥٩٧
- ١٠٤ — قرار اللجنة ومضمونه ونفاذه باثر رجعى . . . . . ٥٩٨
- الالتزام بالاجرة المحددة بقرار اللجنة احتراما للاثر الرجعى لقرارها من وقت ابرام العقد . . . . . ٥٩٩
- الفروق المتجمدة في ذمة المالك أو المستأجر ، وحالة المستأجر الذى ترك العين المؤجرة . . . . . ٦٠١
- ١٠٥ — الطعن فى قرار اللجنة أمام مجلس المراجعة واثره . . . . . ٦٠٥
- حق مستأجر الوحدة فى البتظلم من قرار اللجنة خلال ستين يوما من اخطاره به ، أو من تاريخ نفاذ عقد ايجاره . . . . . ٦٠٨
- عدم جواز الطعن فى القرار من المستأجر السابق الذى ترك العين المؤجرة . . . . . ٦٠٩
- لا يترتب على الطعن فى قرار اللجنة وقف تنفيذه . . . . . ٦١١
- عدم جواز المنازعة فى قرار مجلس المراجعة لعينية تحديد القيمة الايجارية . . . . . ٦١٢
- ١٠٥ م — نهائية قرار مجلس المراجعة وعدم دستورية النص على عدم قابليته لاي طعن وما يترتب على ذلك من آثار . . . . . ٦١٥

صفحة

نبذة

- ١٠٦ — حكم أجرة هذه الاماكن. وفقا للقانون ١٩٦٥/٧ . . . . . ٦٢٠
- ١٠٧ — ( ا ) الحالات التى لم يتم فى شأنها تقدير نهائى للاجرة ٦٢٢  
يدخل فى الاجرة المتعاقد عليها كل ما التزم المستأجر بأدائه
- ١٠٨ — (ب) الحالات التى تم فى شأنها تقدير نهائى للقيمة الايجارية ٦٢٩  
لمؤجر فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة . . . . .
- ٦٣٢ قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ . . . . .  
للمستأجر الحق فى ترك القيمة التى حددتها اللجنة الايجارية
- ٦٣٣ لوحدته الى الانتفاع بقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . . . . .
- ١٠٩ — (ج) الحالات التى لم توجد فيها اجرة متعاقد عليها . . . ٦٣٤
- ١١٠ — تطبيق القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن المملوكة ٦٣٥  
للدولة والقطاع العام التى أنشئت فى ظله . . . . .
- ١١١ — تكيف الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وعدم شمولها الضرائب ٦٣٧
- ١١٢ — كيفية حساب الضرائب بعد تخفيض الاجرة المتعاقد عليها ٦٤٠  
بنسبة ٣٥٪ . . . . .
- ١١٣ — حكم الاماكن المعدة لاستغلالها مفروشة . . . . . ٦٤٤
- ١١٤ — حكم المباني التى تستحدث فى بعض أجزائها تعديلات جوهرية ٦٤٦  
والتي تتم فيها اصلاحات او تحسينات جديدة . . . . .
- ١١٥ — حكم التركيبات التى تقام على أسطح المباني او على جدرانها ٦٥٠
- ١١٦ — جواز اضافة زيادة فى الاجرة مقابل الترخيص بالتأجير ٦٥٢  
من الباطن او باستعمال المكان مكتبا او عيادة او متجرا
- ١١٧ — جواز الاتفاق على اجرة اقل من الاجرة القانونية وما يشترط ٦٦١  
فى ذلك بالنسبة للاماكن المملوكة للمحافظات . . . . .
- ١١٨ — جزاء زيادة الاجرة عن الحد القانونى . . . . . ٦٦٣
- ١١٩ — تعلق أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ بالنظام العام . . . . . ٦٦٥
- ١١٩م — زيادة اجرة هذه الاماكن اذا كانت مؤجرة لغرض ٦٦٦  
السكنى ١٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦
- ١١٩م ٢ — زيادة اجرة هذه الاماكن اذا اجرت مفروشة أو تغير ٦٦٦  
استعمالها لغير أغراض السكن . . . . .
- ١٢٠ — صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منظما ايجار جميع ٦٦٧  
الاماكن مع استبقاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بالاجرة  
وبالجزاءات المقررة لها . . . . .



## المبحث السادس

### أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ والامكن التي يسرى عليها

- ١٢١ — تحديد الامكن الداخلة في هذا القسم . . . . . ٦٧٠
- ١٢٢ — حكم اجرة هذه الامكن . . . . . ٦٧١
- ١٢٣ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات في الترخيص ذاته ومراجعتها عند التأجير . . . . . ٦٧١
- ١٢٤ — لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ ٦٧٣
- ١٢٥ — وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الايجارية ٦٧٥
- ١٢٦ — أسس تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ . . ٦٧٦
- ١٢٧ — العنصر الاول : ٥ ٪ من قيمة الأرض . . . . . ٦٧٧
- ١٢٨ — العنصر الثاني : ٨ ٪ من قيمة المباني . . . . . ٦٨٠
- ١٢٩ — وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الاجرة . . . . . ٦٩٠
- ١٣٠ — العنصر الثالث : الضرائب التي يلتزم بها المالك . . . . ٦٩٠
- ١٣١ — قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ونفاذه بأثر رجعي ورد الفروق . . . . . ٦٩٢
- ١٣٢ — الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية المكائن في دائرتها المكان المؤجر طبقا للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منذ ١٩٦٩/٨/١٨ . . . . . ٦٩٩
- المحكمة الابتدائية جعلت جهة طعن لا جهة تقدير ( هامش ٣٠ ص ٧٠٠ ) . . . . . ٧٠٠
- الحكم الصادر في الطعن يسرى في حق كل من تؤول اليه ملكية المبنى مستقبلا . . . . . ٧٠٧
- تحديد الاجرة النهائي الصادر من المحكمة يعتبر تحديدا عينيا يلتزم به الكافة ويلصق بالعين ذاتها . . . . . ٧٠٧
- ١٣٢م — تعلق أحكام تحديد الاجرة بالنظام العام وما يترتب على ذلك من جواز الصلح في شأنها أو عدمه . . . . . ٧١٠
- ١٣٣ — أحكام انتقالية فيما يتعلق بالطعن في قرارات لجان التقدير أمام المحاكم الابتدائية . . . . . ٧١١

صفحة

نبذة

- ١٣٤ — خضوع الحكم الصادر في الطعن من المحكمة الابتدائية للقواعد العامة . . . . . ٧١٥
- ١٣٥ — رد الفروق المترتبة على الحكم النهائي بتحديد الاجرة ٧١٧
- ١٣٦ — زيادة اجرة هذه الاماكن بنسبة ١٠٪ أو ٥٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير السكن وتخصيم نصف هذه الزيادة للصيانة والترميم . . . ٧١٩
- ١٣٦ م — زيادة اجرة الاماكن الداخلة في هذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير اغراض السكن . . . . . ٧١٩
- ١٣٧ — جزاء اقتضاء اجرة زيادة عن آحد القانونى . . . . . ٧٢١

المبحث السابع

الاماكن التى يسرى على اجرتها القانون رقم ٤٩/١٩٧٧

- ١٣٨ — صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . . . . . ٧٢١
- استمرار العمل بأحكام تحديد الاجرة المقررة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . . . . . ٧٢٢
- استمرار العمل بأحكام تحديد الاجرة المقررة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . . ٧٢٣
- قصر أحكام تقدير وتحديد الاجرة الواردة فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الاماكن التى تستحدث بعد العمل به دون غيرها من الاماكن التى نظمت اجرتها القوانين السابقة . . .
- ١٣٩ — تحديد الاماكن الداخلة فى هذا القسم . . . . . ٧٢٣
- ١٤٠ — حكم اجرة هذه الاماكن . . . . . ٧٢٤
- ١٤١ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات فى الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير . . . . . ٧٢٥
- ١٤٢ — لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ٤٩/١٩٧٧ . . . ٧٢٧
- انشاء ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لجانا جديدة تختلف فى تشكيلها عن اللجان السابقة ، تتولى تحديد الاجرة . . . . . ٧٢٨
- تشكيل هذه اللجان الجديدة يعتبر متعلقا بالنظام العام . . . ٧٣٠

- وجوب اجراء معاينة المكان لتحديد التكاليف الفعلية ،  
واصدار قرار تحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ  
المعاينة ( ايضا ص ٧٤٤ ) . . . . .
- ٧٣٢ — اختصاص هذه اللجنة بجميع الحالات التي لم تعرض على  
اللجان القديمة قبل بدء العمل بالقانون الجديد . . . . .
- ٧٣٣ — على اللجنة تحديد الاجرة في هذه الحالة وفقا للقانون الجديد  
١٤٣ — وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة  
الاجارية . . . . . ٧٣٣
- ١٤٤ — انسب تقدير القيمة الاجارية وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ ٧٣٤
- ١٤٥ — العنصر الاول : ٧٪ من قيمة الارض . . . . . ٧٣٥
- القانون الجديد رفع نسبة عائد الاستثمار التي تحسب  
على قيمة الارض من ٥٪ الى ٧٪ ، واتخذ اساسا لتقدير  
قيمة الارض ثمن مثلها في سنة ١٩٧٤ مزيدا بنسبة سنوية  
مقدارها ٧٪ لحين البناء . . . . . ٧٣٦
- قصر هذا الحكم على الاماكن التي رخص في اقامتها ابتداء  
من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ . . . . . ٧٣٧
- الاماكن الداخلة في نطاق تطبيق ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ،  
ق ٢ لسنة ١٩٦٩ تقدر فيها قيمة الارض وفقا لهما اى  
ثمن المثل وقت اتمام البناء حتى لو تم بناؤها بعد ٩ سبتمبر  
سنة ١٩٧٧ . . . . .
- اعادة تقدير قيمة الارض عند تجديد الاجرة في حالة تعلية  
البناء خلال سنتين من تاريخ انشاء المباني الاصلية . . . . . ٧٣٨
- ١٤٦ — العنصر الثاني : ١٠٪ من قيمة المباني . . . . . ٧٣٨
- تقدير قيمة المباني يكون وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء  
— الفترة بسعر السوق وقت اتمام البناء ولا محل لاتخاذ  
متوسط الاسعار في الفترة من بدء الانشاء حتى تمامه  
( هامش ١٢ مكرر اول ) . . . . . ٧٣٩
- قرار اللجنة اذا لم يعتد بتلك التكلفة الفعلية يقع مخالفسا  
للقانون ويستوجب الغاءه ( ايضا هامش ١٥ مكرر ) . . . . . ٧٤٣
- الاستعاضة في المحاسبة الفعلية عن عقود المقاولات  
ومستندات الصرف بتقدير جزافي لتكاليف المتر المربع وفقا  
لسعر السوق وقت البناء . . . . . ٧٤٤
- الاسترشاد بالاسعار التي تسفر عنها المناقصات التي  
تجريها جهات لا يتطرق الشك في اعمالها مع مراعاة التماثل

- أو التقارب . . . . .
- ١٤٧ — وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الاجرة . . . . . ٧٤٦
- ١٤٨ — العنصر الثالث : الضرائب التي لا يرد عليها الاعفاء . . . . . ٧٤٦
- ١٤٩ — قرار لجنة تقدير القيمة الاجارية ونفاذه بأثر رجعي ودر الفروق . . . . . ٧٤٦
- قرارات لجان تحديد الاجرة نافذة رغم الطعن عليها . . . . . ٧٤٧
- ١٥٠ — الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . . . . . ٧٤٧
- ميعاد الطعن ثلاثون يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة ( أيضا ص ٧٤٩ ) . . . . .
- الطعن يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين ( أيضا ص ٧٤٩ ، ٧٥٣ ) . . . . . ٧٤٨
- حكم هذه المحكمة نهائي لا يجوز الطعن فيه بالاستئناف الا لخطأ في القانون ( أيضا ص ٧٥٦ ) ، ( هامش ٢٦ مكرر ثان ص ٧٥٧ ) . . . . . ٧٥١
- اعادة باقى مستأجرى وحدات المبنى ذاته الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة ، من الحكم الذى يصدر فى طعن احد المستأجرين بتخفيض اجرة وحدته . . . . . ٧٥٢
- اتباع القواعد العامة فى الاجراءات المدنية فى رفع الطعن الى المحكمة . . . . .
- يترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير اجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الاجرة . . . . .
- يعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين . . . . .
- لأول مستأجر للمكان ان يطعن على قرار اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . . . . .
- عدم سرعان الاحكام الجديدة المتعلقة بالحاق مهندس بهيئة المحكمة الابتدائية ويقصر الاستئناف على حالة الخطأ فى القانون على الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بالقانون الجديد . . . . . ٧٥٣



صفحة	نفسه
٧٥٤	— تطبيق القانون الجديد من حيث الزمان . . . . .
١٥١	— قصر الطعن في حكم المحيطة الابتدائية الفاصل في الطعن في قرار لجنة تقدير الاجرة على حالة الخطأ في تطبيق القانون وعدم قابلية حكم محكمة الاستئناف فيه لاي طعن . . . . .
٧٥٦	— الاحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في منازعات تحديد الاجرة للاماكن الخاضعة لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لايجوز الطعن فيها بطريق النقض . . . . .
٧٥٨	— هذا الحظر لا يسرى على الطعون المتعلقة بأجرة الاماكن الخاضعة للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولو رفعت بعد الغائه واستبدال ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ به . . . . .
٧٦٠	

### المبحث الثامن

#### الاماكن التي يسرى على اجرتها القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١

١٥٢	— صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . . . . .
٧٦١	
١٥٣	— تحديد الاماكن الداخلة في هذا القسم . . . . .
٧٦٣	— الاماكن التي تدخل في هذا القسم هي الاماكن التي يرخص في اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من ٣١ يولييه سنة ١٩٨١ . . . . .
٧٦٤	— المنازعات الخاضعة لاحكام قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تظل خاضعة له ولو ظلت مطروجة على المحكمة بعد بدء العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . . . . .
	— الاسكان الفاخر وفقا لقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ يخرج من الاماكن الداخلة في هذا القسم . . . . .
	— الاماكن التي يرخص في اقامتها لغير اغراض السكن تخرج من الاماكن الداخلة في هذا القسم . . . . .
	— العبارة بطبيعة المكان في الترخيص باثرائه بقطع النظر عما يخص له او يستعمل فيه بعد اثرائه . . . . .
٧٦٥	— اشتراط الا تقل المساحة المؤجرة لاغراض السكنى عن

- ٧٦٦ . . . . . ثلثي مساحة مباني العقار . . . . .
- ٧٦٦ . . . . . — العبارة بالمساحة لا بعدد الوحدات ولا بعدد الخجرات . . . . .
- ٧٦٦ . . . . . — اشتراط ثلثي مساحة مباني العقار لتأجيرها لأغراض السكنى يمتد إلى المباني التي بديء في انشائها منذ تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو كنان مرخصا في انشائها قبل ذلك . . . . .
- ٧٦٧ . . . . . — سريان قيد الثلثين ولو تعدد المالك . . . . .
- ٧٦٧ . . . . . — يترك للمالك العقار حرية التصرف في الثلث الباقي . . . . .
- ٧٦٧ . . . . . — مخالفة هذا القيد تجعل العقد يقع باطلا حتى لو كان تصرف المالك مسجلا . . . . .
- ٧٦٧ . . . . . — امتناع شهر المخررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن لمصلحة الشهر العقاري ما يثبت التزامه بتطبيق هذا القيد . . . . .
- ٧٦٨ . . . . . — حق المالك في أن يتصرف في العقار كله صفقة واحدة وفي هذه الحالة يعلق التصرف اليه الالتزام بالقيد سالف الذكر
- ١٥٣ م — الالتجاء في التخلص من وجوب التقيد بتخصيص ثلثي مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى إلى إنشاء اتحاد ملاك يضم جميع مشترى وحدات المبنى . . . . .
- ٧٧٠ . . . . . — هذا القيد لا يرد إلا على الأفراد وشركات الأشخاص
- ١٥٤ م — حكم اجرة هذه الأماكن : تحديد اجرتها بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمباني . . . . .
- ٧٧١ . . . . . — تحديد ٧٪ من قيمة الأرض والمباني روعى فيه تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التي كفلها له المشرع
- ٧٧٢ . . . . . — تقدير ثمن الأرض و ثمن المباني . . . . .
- ١٥٥ م — عند تراخي المالك عمدا عن أعداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانتهاء أعمال البناء . . . . .
- ٧٧٣ . . . . . — تقدير قيمة الأرض بقيمتها الفعلية عند الترخيص بالبناء . . . . .
- ٧٧٤ . . . . . — تشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة من ذوي الخبرة لأعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل للأرض وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني ، تكون محل اعتبار عند تجديد الاجرة . . . . .
- ٧٧٤ . . . . . — كل تقدير لا يقوم على أساس هذه التقارير يعتبر مخالفا

- ٧٧٥ . . . . . للقانون ومستوجب الإبطال . . . . .  
 — وجوب مراعاة تباين الظروف والمواصفات والتواريخ في  
 تلك التقارير وحساب الفرق زيادة أو نقصا عند تقدير قيمة  
 تكاليف المباني وقت اتمامها . . . . .  
 — تقدير قيمة الأرض يجرى وفقا لثمن المثل عند الترخيص  
 بالبناء . . . . . ٧٧٦  
 — احتساب قيمة الأرض بالكامل في حالة البناء على كل  
 المساحة المسموح بالبناء فيها وبكل الارتفاع المسموح به  
 قيام المالك بهذا التجديد وفقا للضوابط السابقة . . . . . ٧٧٦  
 — المالك يتولى بنفسه تحديد القيمة الإيجارية بمراعاة الاسس  
 سالفه الذكر . . . . . ٧٧٧  
 — على المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات  
 اللازمة لتحديد الاجرة خلال شهر من تاريخ التعاقد  
 أو من تاريخ الاخطار . . . . . ٧٧٨  
 — حق المستأجر في مراجعة هذا التقدير بواسطة لجنة  
 خاصة . . . . . ٧٧٨  
 — حق المستأجر في اللجوء الى اللجنة المختصة لمراجعة تقدير  
 الاجرة التي حددها المالك خلال تسعين يوما من تاريخ  
 التعاقد . . . . . ٧٨١  
 — يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية  
 والحسابية التي استندت اليها . . . . . ٧٨٢  
 — على امانة اللجنة ابلاغ قرارها الى كل من المالك  
 والمستأجر خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره . . . . .  
 — الطعن في قرارات اللجان المذكورة . . . . . ٧٨٢  
 — الطعن يكون امام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها  
 المكان المؤجر . . . . . ٧٨٣  
 — الطعن يعتبر بمثابة دعوى ابتدائية عادية تسرى عليها جميع  
 القواعد العامة . . . . . ٧٨٤  
 — الحكم الصادر في الطعن يكون حكما ابتدائيا يجوز  
 استئنافه خلال اربعين يوما من صدوره . . . . .  
 — الحكم الصادر في هذا الاستئناف قابل للطعن فيه بالنقض  
 وفقا للقواعد العامة . . . . .  
 — اجازة تقاضى المؤجر مقدم ايجار . . . . . ٧٨٤

- حظر تقاضى المؤجر أى مقدم ايجار فى قسانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتأثيم ذلك . . . . .
- جواز تقاضى مالك المبنى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز أجره سنتين بشروط . . . . . ٧٨٥
- قصر ذلك على المباني التى تم انشاؤها من تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو كان قد رخص فيها أو بدىء فى انشائها قبل ذلك . . . . . ٧٨٦
- العبرة فى ذلك بالاجرة التى حددت فى العقد . . . . . ٧٨٧
- ١٦٠ — الاعفاء من الضرائب . . . . . ٧٨٨
- اعفاء المباني الداخلة فى هذا القسم من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على الايراد اعتبارا من اول يناير سنة ١٩٨٢ ، عدا المباني من المستوى الفاخر والاماكن التى تؤجر مفروشة والاماكن المؤجرة لغراض غير سكنية فتقع الضريبة المقررة على هذه الاماكن على ملاكها . . . . . ٧٨٩
- ١٦١ — عدم خضوع انشاء هذه الاماكن الجديدة لقيود الترخيص باقامة المباني لغراض التملك المنصوص عليها فى المادة ٢/٦٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ . . . . . ٧٩٠

### ملحق بالفصل الاول

#### احكام القانون رقم ١٩٧١/٨٩

#### والاماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات

#### التي لا يسرى عليها الباب الاول من ق ١٩٦٩/٥٢

- ١٦٢ — الاسباب التى اوجبت اصدار القانون ١٩٧١/٨٩ . . . . . ٧٩١
- ١٦٣ — احكام القانون ١٩٧١/٨٩ بشأن الاماكن التى يشغلها المهاجرون فى غير الجهات الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . . ٧٩١
- ١٦٤ — تحديد اجرة مساكن المهاجرين وثمنا للقانون ١٩٧١/٨٩ . . . . . ٧٩٢
- فرق القانون بين اجرة الاماكن التى انشئت قبل ٣١ مايو سنة ١٩٦٧ وتلك التى انشئت بعد هذا التاريخ . . . . . ٧٩٢



- المنشأة الطبية . ماهيتها . للمستأجر وورثته من بعده  
التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة . أثره .  
بقاء عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المقتازل اليه .  
مؤدي ذلك عدم جواز تأجير عيادة الطبيب الخاصة من  
الباطن الى الغير لاستعمالها في نشاط آخر دون ان يصريح  
١٦٥ — الامتداد القانوني للايجارات لصالح المهاجرين . . . . . ٧٩٣  
١٦٥ م — تخصيص هذا القانون وتوقيته . . . . . ٧٩٤

## الفصل الثاني

### تقييد حق المؤجر في انتهاء العقد واخراج المستأجر

#### وقصره في القانون الحالي على ايجار الاماكن غير المقروضة

- ١٦٦ — النص على مبدأ التقييد وأثره . . . . . ٧٩٥  
— أسباب الاخلاء وفقا لقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . . . . .  
— أسباب الاخلاء وفقا لقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . .  
— اضافة قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سببا جديدا للاخلاء هو  
استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة ضارة بالصحة  
أو مقلقة للراحة أو منافية للاداب العامة وثبوت ذلك  
٧٩٦ — بحكم قضائي نهائي . . . . .  
— اعادة قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ رخصة الاخلاء بسبب الرغبة  
في هدم المكان لاعادة بنائه بشكل أوسع . . . . .  
— القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اضاف لاسباب الاخلاء الهدم  
للمنشآت اليلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات  
٧٩٧ الترميم والصيانة . . . . .  
— المستأجر بعقد ايجار صحيح هو الذي له حق البقاء في  
العين المؤجرة مادام قائما بالتزاماته . . . . . ٧٩٨  
— بقاء المستأجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية  
لا يعتبر تجديدا ضميا للعقد ولا امتدادا اتفاقيا انما يعتبر  
امتدادا للعقد بقوة القانون بنفس شروطه الاصلية  
٧٩٨ — الامدته وأجرته . . . . .  
— المشرع لم يهدر في قانون ايجار الاماكن ركن المدة في عقد  
الايجار . . . . . ٧٩٩

- التزام المؤجر بالاجرة المتفق عليها في العقد طيلة مدة العقد الاتفاقية ولو كانت دون الاجرة القانونية . . . . . ٨٠٠
- وفاة المستأجر أثناء مدة العقد الاتفاقية يترتب عليها انتقال حقه في الاجارة الى ورثته الشرعيين . . . . . ٨٠١
- وفاة المستأجر خلال شغله العين بمقتضى أحكام الامتداد القانوني يترتب عليها انتقال حقه الى من كانوا يقيمون معه حتى الوفاة بشروط المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . .
- كفاية المستأجر تضمن اجرة مدة العقد الاتفاقية فقط . اما الاجرة التي تستحق في ذمة المستأجر خلال الامتداد القانوني للعقد فلا يضمنها الكفيل . . . . .
- الغاء النص الاستثنائي الذي يقرر الامتداد القانوني أثناء مدة العقد الاتفاقية يترتب عليه استمرار العلاقة التاجيرية الى حين انتهاء هذه المدة . . . . .
- الفقه والقضاء على ان استعمال المالك رخصة الاخلاء لهدم العين لاعادة بنائها بشكل اوسع لا يجوز في أثناء مدة العقد الاتفاقية . اما يجوز خلال فترة الامتداد القانوني للعقد الامتداد القانوني . يستبر الى حين الغاء النص الاستثنائي الذي قرره ولا ينقضي بموت المستأجر أثناء مدة ذلك الامتداد اذا ترك المستأجر مساكنين او اذا كانت العين مؤجرة لزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى . . . . . ٨٠٣
- لا ينتهى عقد الايجار بهجرة المستأجر المصرى ومغادرته الديار المصرية نهائيا . . . . . ٨٠٤
- حق المستأجر بالامتداد القبانوى يصبح لاصقا بشخصه لا يورث عنه ولا يجوز لورثته ان يتمسكوا به لحيزرد كونهم وارثين له . . . . .
- التقنين المدنى الحالى المعمول به من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ لا يسرى على العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بعقود سابقة على ذلك التاريخ والمهتدة امتدادا قانونيا . . . . . ٨٠٥
- ١٦٧ — مدى تعلق هذا التقيد بالنظام العام وجواز نزول المستأجر عنفيه . . . . . ٨٠٦
- لا يجوز الاتفاق في عقد الايجار على عدم سريان الامتداد القانونى عند انتهاء المدة المتفق عليها به . . . . . ٨٠٧
- النص في العقد على انتهاء الاجارة بانتهاء عمل المستأجر

- في مصر يقع باطلا لمخالفته قاعدة تتعلق بالنظام العام
- ٨٠٨ ( هامش ١٨ مكررا ص ٨٠٧ ) . . . . .
- بعد إبرام عقد الايجار وانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ،
- يجوز للمستأجر أن يتصرف في حقه في الامتداد القانوني
- وأن ينزل عنه بحريته . . . . .
- نزول المستأجر عن هذه المزية في هذه الحالة لقاء بدل
- خلو يتقاضاه من المؤجر أمر جائز له وإن كان محرما على
- المؤجر ( هامش ٢١ مكررا ص ٨٠٨ ) . . . . . ٨٠٩
- لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بالامتداد القانوني لأول مرة
- أمام محكمة النقض . . . . . ٨١٠
- نزول المستأجر النائب عن غيره من المساكين عن حق
- الاجارة في هذه الحالة يسرى على هؤلاء المساكين كما يسرى
- أيضا في حقهم حكم الاخلاء الذي يصدر ضده . . . . .
- عدم افتراض نيابة المستأجر عن هؤلاء المساكين إذا
- لم يكونوا قد تمسكوا بها . . . . .
- ١٦٨ — استثناء الاماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانوني
- استحداث ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ استثناء من حكم الامتداد
- القانوني بالنسبة للاماكن المؤجرة مفروشة طبقا له . . . ٨١١
- قصر هذا الاستثناء على الاماكن المعدة أصلا للسكن متى
- أجرت مفروشة سواء أكانت مستعملة للسكن أو لغيره
- من الاغراض . . . . . ٨١٣
- أخذ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بهذا الاستثناء . . . . .
- أخذ قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أيضا بهذا الاستثناء
- ( ص ٨١٤ ) . . . . .
- ١٦٩ — تعيين من يستفيدون من مزية الامتداد القانوني بعد وفاة
- المستأجر . . . . . ٨١٤
- انتهاء مدة العقد الاتفاقية واستمرار المستأجر في شغل العين
- المؤجرة يجعل حقه في الاجارة مستمدا من التشريع
- الاستثنائي لا من العقد ولا من أحكام القانون العام . . . ٨١٥
- حقوق والتزامات المستأجر المترتبة على الامتداد القانوني
- لصيقة بشخصه مادام شاغلا العين . . . . . ٨١٦
- حق مساكني المستأجر المنصوص عليهم في المادة ١/٢٩ من
- ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا وجود له مادام حق المستأجر مازال

- قائما فلا يكون لهم مطالبة المؤجر أو المستأجر بأحقيتهم في  
الاستمرار في الإجارة . . . . . ٨١٧
- ١٦٩م — نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن الساكنين له منذ بدء  
الإجارة . . . . . ٨١٨
- زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه منذ بدء  
الإجارة تمتد الإجارة اليهم وتثبت أن المستأجر لم يقم  
في العين المؤجرة أصلا ( هامش ٣٧ ص ٨١٩ ) . . . . . ٨١٩
- قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم ينظم حق الساكنين في الاستمرار  
في الإجارة بعد وفاة المستأجر لكن الفقه والقضاء اعترفا  
بهذا الحق لهم ولو لم يكونوا من الأقارب بمجرد ثبوت  
مساكنتهم له منذ بدء الإجارة ( هامش ٣٨ ص ٨١٩ ،  
ص ٨٢٠ ، ٨٢١ ، ٨٢٢ ، ٨٢٣ ) أيضا هامش ٤١ — ٤٣  
ص ٨٢٤ ، ٨٢٥ ، ٨٢٦ . . . . .
- تزعزع نظرية النيابة المفترضة بعد صدور ق ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ ، وقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراطهما الإقامة مع  
المستأجر لحين وفاته أو ترك العين المؤجرة دون اشتراط  
الإقامة منذ بدء الإجارة . . . . . ٨٢٣
- ١٧٠ — ضرورة تقييد نظرية النيابة المفترضة بالحكمة التي املت  
الالتجاء اليها منعا من مساوئ اطلاقها ورفض محكمة  
النقض الأخذ بها . . . . . ٨٢٧
- نظرية النيابة المفترضة ابتدعت لحماية الأشخاص الذين  
اضطلع المستأجر باسكانهم معه منذ بدء الإجارة عن طريق  
اعتبارهم مستأجرين أصليين لا مستأجرين من الباطن ولا  
متنازل لهم عن الإيجار ولا شاغلين دون سند ، لمنع اخلائهم  
أو اخلاء المستأجر بسببهم ، فيتعين حصر هذه النظرية في  
حدود الضرورة والغاية التي انشئت لاجلها . . . . . ٨٢٧
- عدم اطمئنان محكمة النقض الى امكان التقيد في تطبيق هذه  
النظرية بهذه القيود ، فأطرحتها ورأت مخالفتها لنسبية اثر  
العقد وقالت أن الساكنين ليسوا أطرافا في عقد الإيجار  
وأن تمتعهم بالإقامة يقوم من المستأجر على التزامات  
وواجبات أدبية ذات طابع خاص . . . . . ٨٢٩
- المستأجر للمسكن هو الطرف الاصيل في عقد الإيجار دون  
الساكنين له منذ بدء العلاقة ( هامش ٤٥ مكررا ) . . . . . ٨٣٠



- نقد اطراح فكرة نيابة المستأجر نيابة ضمنية عن يساكونه  
من أفراد أسرته . . . . . ٨٣٢
- ١٧١ — الرعاية الخاصة التي قررها لهؤلاء الاشخاص نص المادة  
٢٩ من ق ٤٩/١٩٧٧ . . . . . ٨٣٣
- هذه الحماية الاستثنائية للمساكنين في قانون ٥٢ لسنة  
١٩٦٩ قاصرة على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى . . ٨٣٤
- استحدث قانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية  
تعديلا جوهريا في هذا الصدد ( هامش ٤٦ مكررا  
ص ٨٣٤ ) . . . . .
- المقصود بالاقامة في ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ق ٤٩ لسنة  
١٩٧٧ ، الإقامة المستقرة ( أيضا ص ٨٦٤ ) . . . ٨٣٥
- الإقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطلت وأيا  
كانت دوافعها لا تعتبر إقامة مستقرة ( هامش ٤٧  
ص ٨٣٥ ) ، ( هامش ٤٧ مكررا ص ٨٣٦ ، ص ٨٦٥ ،  
ص ٨٦٨ ، ص ٨٦٩ ) . . . . .
- يشترط في أقارب المستأجر للأفادة من القانون ، ألا يكونوا  
محتجزين مسكنا آخر في نفس البلد دون مقتضى ( أيضا  
ص ٨٧٠ ) . . . . . ٨٣٦
- يعتبر مقتضيا يبرر احتجاز المسكن الآخر استعمال المالك  
حقه المخول له بالمادة ٣٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( أيضا  
ص ٨٥٨ ، ص ٨٦٤ ) . . . . .
- يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أن تتعرض في دعوى استمرار  
العقد لبحث احتجاز المدعى مسكنا آخر دون مقتضى  
أو عدمه . . . . . ٨٣٧
- الإقامة المستقرة يجب أن تستمر حتى وفاة المستأجر أو  
تركه العين . . . . .
- انقطاع إقامة القريب بسبب الاعارة في الخارج أو الدراسة  
أو العمل لا تحول دون استفادته من الرخصة التي تقررها  
له المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ( أيضا ص ٨٤٨ )
- ٨٣٨ — ( هامش ٦٣ مكرر ثان ص ٨٤٨ ، ص ٨٥٨ ، ٨٦٩ ) . .  
— لا يشترط في افادة الزوجة من هذا النص ثبوت الزواج  
بوثيقة رسمية ولكن يشترط ثبوت استمرار زوجيتها  
حتى وفاة زوجها المستأجر أو تركه العين المؤجرة . .

- انتهاء اقامة الزوجة مع زوجها اذا طلقت منه قبل وفاته  
أو قبل تركه العين المؤجرة ولو كان طلاقها رجعيا طالما  
أن زوجها لم يراجعها قبل وفاته أو تركه العين . . . ٨٣٩
- انبساط الافادة بامتداد عقد الايجار عند وفاة المستأجر أو  
تركه العين المؤجرة على من أقاموا مع المستأجر في وقت  
لاحق على ابرامه الاجارة وسابق على الوفاة أو الترك  
وظلوا مقيمين معه ، حتى حدوث الوفاة أو الترك ، اقامة  
مستقرة . . . . . ٨٤١
- عدم افادة من لم يكن مقيما مع المستأجر من قبل الوفاة أو  
الترك وانما أقام عقب حدوث الوفاة أو الترك ( أيضا  
ص ٨٧٢ ) . . . . . ٨٤٢
- تقدير اقامة بهذا المعنى مسألة موضوعية تخضع لتقدير  
قاضى الموضوع ( أيضا ص ٨٤٨ ، ص ٨٦٦ ، ص ٨٦٨ ،  
ص ٨٦٩ ) . . . . . ٤٨٣
- وفاة المستأجر اثناء مدة العقد الاتفاقية تنقل حقوقه في  
الاجارة الى ورثته دون قيد أو شرط . . . . .
- احكام المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقصورة على حالة  
الوفاة أو الترك بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفي اثناء  
الامتداد القانونى . . . . . ٨٤٤
- المساكنون للمستأجر من بدء العلاقة الايجارية يعتبرون  
مستأجرين أصليين لهم حق الانتفاع بالامتداد القانونى سواء  
في حياة من أبرم العقد باسمه أو بعد موته دون قيد  
أو شرط . . . . .
- زوجة المستأجر وأولاده ووالداه الذين لم تثبت لهم صفة  
المستأجر ، تنتقل اليهم حقوقه بشرط أن يكونوا مقيمين معه  
اقامة مستقرة وقت موته أو تركه العين دون اشتراط  
مدة معينة . . . . . ٨٤٦
- سائر اقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة نسبيا أو مصاهرة  
لا تنتقل اليهم حقوق المستأجر الا بشرط أن يكونوا مقيمين  
معه بصفة مستقرة وقت موته أو تركه سنة على الأقل  
سابقة على الوفاة أو الترك . . . . . ٨٤٨
- اقامة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين باستمرار العلاقة  
الزوجية ( هامش ص ٨٤٦ ) . . . . .

- طلاق مستأجر العين لزوجته وزواجه بأخرى وإقامته معها  
بشقة أخرى لا يخول مطلقة حق البقاء في العين ولا يغير من  
ذلك إصداره عقد إيجار لها عن العين ( هامش ص ٨٤٦ )
- إذا ذكر في عقد الإيجار أن الغرض من تأجير العين استعمالها  
سكنا خاصا للمستأجر وزوجته ، فإن اعتبار الزوجة  
شريكة في الإيجار وصاحبة حق أصلي في الانتفاع بخولها  
الاستقلال بها حال تخلى زوجها عن عقد إيجارها ، غير  
صحيح قانونا ( هامش ص ٨٤٦ ) . . . . .
- أرملة المستأجر متى كانت في الأصل مقيمة مع زوجها وقت  
بدء الإجارة أو كانت قد تزوجها بعد بدء الإجارة ، تعتبر  
مستأجرة أصلية سواء في أثناء حياته أو بعد وفاته وكذلك  
أولاده المقيمون معه طالما لم تنقطع إقامتهم المستقرة عن العين  
المؤجرة ( هامش ص ٨٤٦ ) . . . . .
- شقيق زوجة المستأجر الأصلي يعتبر في نفس القربة  
والدرجة بالنسبة لهذا الأخير ويحق له الامانة باستمرار  
الإيجار له عند توافر بقية شروط المادة ٢٩ من ق ٤٩  
لسنة ١٩٧٧ ( هامش ص ٨٤٧ ) . . . . .
- ترك المستأجر شقته لحماته دون أن المالك لا يكسبها حقا  
في تلك الشقة ( هامش ص ٨٤٨ ) . . . . .
- يكفي أن تكون إقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد  
استخدامها مصيفا بمدينة الإسكندرية إقامة موسمية  
ومتقطعة بحسب طبيعة الإقامة فيها كمصيف بشرط أن  
تكون له إقامة مستقرة مع المستأجر الأصلي بمقر إقامته  
المعتاد حتى تاريخ الوفاة . . . . . ٨٤٩
- الترك المعنى في المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو الترك  
الفعلي النهائي من جانب المستأجر بقصد التخلي عن  
العلاقة الإيجارية لصالح من كانوا يقيمون معه وقت  
حصول ذلك الترك ( أيضا ص ٨٥١ ) . . . . . ٨٤٩
- ليس للمقيمين مع المستأجر التمسك بالمادة ٢٩ المشار إليها  
وطالب تحرير عقد باسمهم الا عند تركه الفعلي للعين وبشرط  
أن يكون عقد إيجاره قائما وقت حصول الترك منه  
( أيضا ص ٨٧٢ ) . . . . . ٨٥٠
- المقيمون مع المستأجر المنتفعون بالامتداد القانوني للإيجار

- لهم الحق في مطالبة المالك بتحرير عقد ايجار لهم ويكونون متضامنين فيما بينهم ازاء المؤجر ( أيضا ص ٨٥٩ ، ٨٦٠ ) ٨٥١
- هذا التضامن لا يشمل المستأجر الذي ثبت تركه العين مما يترتب عليه اخراجه من العلاقة العقدية واحلال غيره محله فيها ( هامش ٦٧ ص ٨٥١ ) . . . . .
- الممول عليه هو الترك الارادى الذى يتم عن طواعية من المستأجر . فلا يعد تركا الحكم بطرده أو بإخلائه من العين المؤجرة اذ في هذه الحالة لا يحق لمن يشاركه الاقامة التمسك بامتداد الايجار بالنسبة اليه بل يتعين اخلاء العين من المستأجر ومشاركه ، فحق هؤلاء في البقاء رهن ببقاء عقده ( أيضا هامش ٧٥ مكرر ثان ص ٨٥٩ ) . . . . . ٨٥٢
- سوى المشرع في المادة ٢٩ المشار اليها بين حالتى الترك والوفاء بالنسبة الى كل من طائفتى الاقارب التى تضمنتها تطبيق كل من المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من حيث الزمان . . . . . ٨٥٦
- وجود مسكن آخر للابن المقيم مع أبيه أصلا منحته اياه الشركة التى يعمل فيها بسبب عمله فيها واستقراره في هذا المسكن اثناء عمله بالشركة ، لا يستطحقه في امتداد اجارة مسكن والده بعد وفاة هذا الاخير او تركه . . . . . ٨٥٨
- ابنة المستأجر التى لها حق الافادة من المادة ٢٩ المشار اليها ، ومدى حقها في العودة للعين اذا ما طلقت من زوجها بعد وفاء أبيها ( أيضا هامش ٨٠ ص ٨٦٢ ) . . . . . ٨٦١
- حالة تعدد الاشخاص الذين لهم الحق في الامتداد القانونى من بعد المستأجر . . . . . ٨٦٣
- ١٧١م — ( ١ ) شروط ثبوت هذه الحماية للمقيمين مع المستأجر الى حين وفاته او تركه العين المؤجرة لغرض السكنى . . . . . ٨٦٣
- ١٧١م ٢ — ( ١ ) شرط الاقامة المستقرة في العين المؤجرة . . . . . ٨٦٤
- عند ثبوت اقامة التمسك بالمادة ٢٩ المشار اليها اقامة مستقرة في العين المؤجرة ، لا يلزم أن يكون المستأجر الذى أبرم العقد باسمه قد اقام في هذه العين . . . . . ٨٦٦
- امتداد عقد ايجار شقة المصيف بعد وفاة المستأجر ، شرطه الاقامة معه في مقره خسارج المصيف اقامة مستقرة حتى



تاريخ الوفاة ولا يكفى مجرد تردد المستفيد على العين في أوقات متقاربة للقول بامتداد الإجارة لصالحه ( أيضا ص ٨٤٩ ) . . . . .

— اذا كانت الابنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها سكنا مستقلا مع زوجها وأولادها ، وكانت اقامتها في عين النزاع على سبيل الاستضافة وفي فترة مرض والدتها التي انتهت بوفاتها ، فلا يثبت لها الحق في امتداد ايجار مسكن والدتها اليها ( أنظر تصحيحا لصفحة ٨٦٦

٨٦٨ في نهاية الفهرس ) . . . . .

١٧١م ٣ — (٢) استمرار الإقامة ، وحكم الإقامة العارضة في مكان

آخر أنها لا تقطع الإقامة المستقرة في عين النزاع ولا تنافيها — تمسك ولدى المستأجر بأنها لم يتخلها عن الإقامة بالثقة المؤجرة لوالدهما حتى وفاته وأن إقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة . رفض امتداد العقد اليهما استنادا الى أنها لم يقيما فيها بشخصيهما

٨٧٠ يكون مشوبا بالقصور . . . . .

١٧١م ٤ — (٣) شرط عدم احتجاز سكن آخر في البلد ذاته . . . . . ٨٧٠

١٧١م ٥ — (٤) شرط بقاء عقد المستأجر الاصلى قائما حتى وفاته أو

٨٧١ تركه العين المؤجرة . . . . .

— اذا توفي المستأجر في أثناء تمتعه بالامتداد القانوني ولم يكن أحد مقيما معه في العين المؤجرة قبل وفاته ، ثم أقام فيها بعد وفاته أحد أقاربه فان إقامته هذه تعتبر شغلا للعين

٨٧٢ دون سند وبالتالي غصبا . . . . .

— يشترط لامتداد عقد المستأجر الى من يدعى أنه كان مقيما معه إقامة مستقرة وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة أن يكون ذلك العقد مازال قائما حتى الوفاة أو الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء ( أيضا ص ٨٥٠ ) . . . . .

١٧٢ — (ب) فيما يتعلق بالاماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى

٨٧٣ أو صناعى أو مهنى أو حرفى . . . . .

— اندماج الحق في الايجار بقوة القانون في المستغل التجارى أو الصناعى ( الجدك ) باعتباره أحد العناصر المكونة له

٨٧٥ متى كان إنشاء المتجر أو المصنع قد تم بموافقة المؤجر

— استمرار العقد بعد وفاة المستأجر عن العين المستعملة في

- النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى انما قصد به حماية ذلك النشاط . والعبرة فى ذلك بحقيقة استعمال العين ( هامش ٨٦ مكرز ثالث ص ٨٧٦ ) . . . . . ٨٧٦
- استمرار العقد فى حالة وفاة المستأجر لصالح ورثته اذا لم يكن له شركاء فى استغلال العين المؤجرة . فاذا كان له شركاء فيستمر العقد لصالح ورثته فيما يتعلق بنصيبه فى الشركة ولباقى الشركاء كل منهم بنسبة نصيبه . . . . . ٨٧٧
- الحق المقرر فى المادة ٢/٢٩ المشار اليها بالنسبة لاستمرار عقد الايجار لا يسرى على المستأجر من الباطن . . . . . ٨٧٨
- خروج المشرع على المبدأ الذى قرره المادة ٢/٢٩ المشار اليها بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية فأجاز لورثة الطبيب المستأجر النزول عن العين المؤجرة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ( هامش ٨٧ مكرز ص ٨٧٨ ، ٨٧٩ ، ٨٨٠ ) . . . . .
- مستأجر المنشأة الطبية — ولورثته من بعده — التنازل عنها فى أى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل أثره فى حق المؤجر فيظل عقد ايجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه تغليباً للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر اذ حرص المشرع على الإبقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها او تنازله عنها لى تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ( هامش ٨٧ مكرز ) . . . . . ٨٧٩
- ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم الحق فى تأجير هذا المكان من باطنهم الى الغير لاستعماله فى نشاط آخر دون إذن كتابى صريح من المالك ( هامش ٨٧ مكرز ص ٨٧٩ ) . . . . .
- مستأجر المنشأة الطبية . أحقية ورثته من بعده فى التنازل عنها لطبيب . تعلق ذلك بالنظام العام ( هامش ٨٧ مكرز ) ٨٨٠
- تأجير جزء من عيادة طبية من الباطن قبل صدور قانون المهن الطبية يسرى عليه هذا القانون بأثر فوري ( هامش المنشأة الطبية . ماهيتها . للمستأجر وورثته من بعده

التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة . اثره . بقاء عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه . مؤدى ذلك عدم جواز تأجير عيادة الطبيب الخاصة من الباطن الى الغير لاستعمالها في نشاط آخر دون اذن صريح من المالك ( هامش ص ٨٨١ ) . . . . .

— دعوى المؤجر في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بإخلاء العين المؤجرة عيادة طبية لتنازل المستأجر عنها دون اذن كتابي صريح منه . صدور القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ أثناء نظر الاستئناف . عدم جواز الحكم بالإخلاء ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

— عقد ايجار المنشأة الطبية . امتداده لصالح ورثة المستأجر الاصلى دون اشتراط مشاركتهم له او ممارسة احدهم مهنة الطب ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

— تنازل الطبيب عن العيادة الطبية المؤجرة له الى طبيب آخر . جائز وفقا للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ . وجوب اعمال حكمه على المنازعات السابقة طالما ان المراكز القانونية لم تكن قد استقرت بصدور حكم نهائى فيها . النص فى العقد على عدم جواز التنازل . لا اثر له ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

— اجارة المنشأة الطبية — استمرارها لصالح الطبيب المتنازل اليه — لا يشترط فيه ان يكون المتنازل اليه مزاولا للمهنة بالفعل فى تاريخ التنازل ( هامش ٨٧ مكرر ص ٨٨٠ ) . . . . .

— عدم جواز التمسك بقواعد الامتداد القانونى لعقد ايجار المكان المستعمل كمنشأة طبية لأول مرة امام محكمة النقض رغم تعلقها بالنظام العام لما يخالطها من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع . . . . .

— استثناء آخر بموجب قانون مزاولة مهنة الصيدلة . . . . .

— وفاة صاحب الصيدلية . جواز ادارتها لصالح الورثة . حالة وجود ابناء للمتوفى لم يتموا الدراسة . وجوب ادارة الصيدلية بمعرفة صيدلى . تجديد جميع التراخيص ( هامش ص ٨٨١ ) . . . . .

- استثناء ثالث بموجب قانون المحاماة . . . . .
- استثمار عقد ايجار مكتب المحامي بعد وفاته أو تركه المهنة . جواز التنازل عن حق الايجار لمزاولة مهنة أخرى . تعلق ذلك بالنظام العام وأثره ( هامش ص ٨٨١ ، ص ٨٨٢ ) . . . . .
- هذه الاستثناءات قاصرة على مزاولة مهن الطب والصيدلة والمحاماة مما يخل بمبدأ المساواة ( هامش ص ٨٨٢ ) . .
- استثمار عقد الايجار لورثة المستأجر . حق الورثة في استغلال العين . لا يجوز لهم النزول عن الاجارة للغير إلا اذا توافرت في هذا النزول شروط بيع الجدك . . . ٨٨٢
- ترك المستأجر العين المؤجرة حال حياته . عدم امتداد الاجارة لصالح الورثة . امتداد الاجارة لصالح شركائه ان وجدوا . صدور حكم بالأخلاء ضد المستأجر . عدم حجية هذا الحكم على من امتد اليه العقد بعد الترك . قضر تطبيق ذلك على حالات الوفاة أو الترك التي تقع من تاريخ صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . . ٨٨٣
- ١٧٢ م — طبيعة هذه الرغبة وتقديرها وضرورة التضييق فيها . . ٨٨٣
- المنفذ من امتداد عقد الايجار اليه بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، لا يعتبر مستأجرا أصليا يستمد حقه من العقد انما يستمد حقه في الاستثمار من نص القانون ٨٨٤
- وجود الزوجة بالعين التي يستأجرها زوجها منذ بدء الايجار لا يجعل منها مستأجرة لها . وبطلانها ينتهي سند بقائها بالعين المؤجرة ( هامش ٨٨ مكرر ) . . . . . ٨٨٤
- امتداد عقد الايجار لأقارب المستأجر الأصلي . حق شخصي مقرر لهم . لا يجوز لإخوة القريب المقيم مع المستأجر الذين لم يكونوا مقيمين معه ان يتمسكوا بمثل حقه أو يطلبوا مشاركته فيه ( هامش ٨٨ مكرر ثان ) . . . . . ٨٨٥
- مزية الامتداد القانوني لعقد الايجار يستفاد بها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم عقد الايجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ( هامش ٨٩ ) . . . . . ٨٨٦



تيسرة

صفحة

- رأينا في ذلك . . . . . ٨٨٧
- اذا تضمن عقد الايجار أن القرض من الاجارة هو سكنى المستأجر وزوجته وأولاده لا غير ، فلا يجوز له أن يسكن معه غير هؤلاء . . . . . ٨٨٨
- تحديد استعمال العين المؤجرة لا يعتبر من النظام العام . . . ٨٨٩
- أساءة المستأجر استعمال هذا الحق يعتبر تعسفا في استعماله . . . . . ٨٩٠
- ١٧٣ — أسباب انتهاء العلاقة الايجارية . . . . . ٨٩٠
- ١٧٣ م — ( أ ) أسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا للقانون المدني ٨٩١
- انقضاء مدة العقد ( أيضا ص ٨٩٨ ) . . . . . ٨٩١
- التماسخ أو الاتفاق على إنهاء العقد قبل انقضاء مدته ( أيضا ص ٩٠١ ) . . . . .
- تحقق الشرط الفاسخ الصريح ( أيضا ص ٩٠٠ ، ٩٠٢ ) . . . . .
- اتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر ( أيضا ص ٩٠١ ) . . . . .
- التماسخ لعدم وفاء أحد العاقدین بالتزاماته ( أيضا ص ٨٩٩ ) . . . . .
- هلاك العين المؤجرة ( أيضا ص ٩٠١ ) . . . . .
- ٨٩٢ — ابطال سند ملكية المؤجر أو فسخه ( أيضا ص ٩٠١ ) . . . . .
- ٨٩٢ — موت المستأجر ( أيضا ص ٩٠٤ ) . . . . .
- ٨٩٣ — إفسار المستأجر ( أيضا ص ٩٠٤ ) . . . . .
- انتقال ملكية العين المؤجرة الى غير المؤجر ( أيضا ص ٩٠٥ ) . . . . .
- ٨٩٤ — نقل الموظف أو المستخدم . . . . . ٨٩٤
- ٨٩٤ — الظروف الطارئة المرهقة ( أيضا ص ٩٠٤ ) . . . . .
- اشتراط المؤجر الحق في الفسخ اذا احتاج شخصا الى استعمال العين المؤجرة ( أيضا ص ٩٠٤ ، ٩٠٧ ) . . . . . ٨٩٥
- ١٧٣ م ٢ — ( ب ) أسباب انتهاء العلاقة الايجارية وفقا لقوانين ايجار الاماكن . . . . . ٨٩٥
- ( ١ ) أسباب الاخلاء في قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . . . . .

نبذة

صفحة

- عدم قيام المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة . . . . .
- التأجير من الباطن بغير إذن . . . . .
- استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك . . . . .
- إذا أصبح المكان المؤجر آيلاً للسقوط . . . . .
- إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع ٨٩٦
- طلب الاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع
- ( أيضا ص ٩٠٧ ) . . . . . ٩٠٦
- طلب الاخلاء للضرورة الملجئة ( أيضا ص ٩٠٧ ) . . . . . ٩٠٦
- تعلق اسباب الاخلاء بالنظام العام . . . . . ٩٠٧
- تعديل جوهري . قصر قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الامتداد
- القانونى على ايجارات الامكن المؤجرة غير مفروشة . . . . . ٩٠٧
- استبعاد الهدم لسبب ايلولة المكان للسقوط والاستعاضة عنه بتنظيم المنشآت اليلة للسقوط والترميم والصيانة
- (٢) أسباب الاخلاء بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . . . . .
- عدم وفاء المستأجر بالأجرة . . . . .
- النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن دون إذن كتابى من المالك . . . . .
- اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الايجار
- (٣) تعديل أدخله قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على هذه الاسباب ٩٠٨
- (١) عدم وفاء المستأجر الأجرة المستحقة . . . . .
- (ب) التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار أو الترك بغير إذن . . . . .
- (ج) استعمال المكان المؤجر بالمخالفة لشروط العقد المعقولة أو فى غير الأغراض المؤجر من أجلها . . . . .
- (د) استعمال المكان المؤجر بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للاداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى . . . . .
- اعادة اجازة الاخلاء بسبب الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع . . . . . ٩٠٩

صفحة

نبذة

- (٤) أسباب الاخلاء في قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ( أيضا  
٩١٠ ص ٩١٧ ) . . . . .  
— الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الالية للسقوط ( أيضا  
ص ٩١١ ، ٩١٢ ) . . . . .  
— عدم وفاء المستأجر الاجرة المستحقة ( أيضا ص ٩١٣ )  
— التنازل عن المكان المؤجر أو التأجير من الباطن بغير اذن  
أو تركه ( أيضا ص ٩١٣ ) . . . . .  
— أن يثبت بحكم قضائى نهائى استعمال المكان المؤجر بطريقة  
مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة  
أو فى أغراض منافية للاداب العامة ( أيضا ص ٩١٣ ) . . ٩١١  
١٧٣م٣ — التمييز بين طلب الاخلاء والسبب الذى بنى عليه الطلب  
٩١٠ — التمييز بين طلب الاخلاء والسبب الذى بنى عليه الطلب  
— الحالات الواردة فى المادة ١٨ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
تعتبر كل منها بمثابة طلب قائم بذاته ، وما يتفرع عنها مجرد  
سبب فى نطاقها . . . . . ٩١٣

ملحق الكتاب

نصوص قوانين ايجار الاماكن المعمول بها

والقوانين الاخرى المتصلة بها

- القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . . . . . ٩٢٠  
— لائحته التنفيذية . . . . . ٩٦٣  
— قرار وزير الاسكان ١٩٧٨/٣٣ بتعيين المصايف والمشائى ٩٧٥  
— قرار وزير الاسكان ١٩٧٨/٨٦ بشأن الاتفاق من حصيلة  
المبائى . . . . . ٩٨٢  
— قرار ١٩٧٩/١٠٩ بشأن نظام اتحاد الملاك . . . . . ٩٨٤

نصوص القوانين السابقة التى يستمر العمل بها

بناء على نص المادة ٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- (١) من القانون ١٩٤٧/١٢١ . . . . . ٩٩٧

صفحة

نبذة

- (٢) من القانون ١٩٦٢/٤٦ . . . . . ١٠٠٢
- (٣) القانون ١٩٦٥/٧ . . . . . ١٠٠٨
- (٤) من القانون ١٩٦٩/٥٢ . . . . . ١٠١٢
- القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . . . . . ١٠١٨
- قرار رقم ١٩٨١/٧٦٦ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ . . . . . ١٠٣٢
- النماذج الملحقه بتلك اللائحة التنفيذية . . . . . ١٠٦٣
- قوانين الضرائب على العقارات المبنية والاعفاء منها : (١) القانون رقم ١٩٦١/١٢٩ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية . . . . . ١٠٧١
- (٢) القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات . . . . . ١٠٧٣
- قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ في شأن تفسير بعض احكام القانون ١٩٥٤/٥٦ . . . . . ١٠٧٤
- قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ بتعديل القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ . . . . . ١٠٧٥
- (٣) القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ باستثناء بعض الاماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ . . . . . ١٠٧٦
- (٤) القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة في دفاتر الحضر والتقدير لبعض العقارات المبنية . . . . . ١٠٧٧
- (٥) القانون رقم ١٩٧١/٤٣ في شأن اعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحضر والتقدير لبعض العقارات المبنية . . . . . ١٠٧٨
- (٦) القانون رقم ١٩٥٦/٢٢١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٩٤٩/١٤٥ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة . . . . . ١٠٧٨



صفحة

نبذة

- (٧) النصوص المتعلقة برسم النظافة . . . . . ١٠٨٢
- (١) القانون رقم ١٩٦٧/٢٨ . . . . . ١٠٨٦
- (ب) قرار محافظ القاهرة رقم ١٩٦٨/٦٩ . . . . . ١٠٨٨
- (٨) أحكام القانون ١٩٨١/١٥٧ المتعلقة بالضريبة على  
تأجير الوحدات السكنية مفروشة . المادة ١٦ من  
اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٥٧ . . . . . ١٠٩٠
- كتاب دورى رقم ١٩٨٦/٩٦ من الادارة العامة للايرادات  
بمحافظة القاهرة . . . . . ١٠٩١
- كتاب دورى ١٩٨٦/٦٣ بشأن التعليمات التنفيذية لكتاب  
دورى مصلحة الضرائب العقارية رقم ١٩٨٦/٧ بشأن  
الرسم البلدى ورسم الشاغلين فى ضوء فتوى الجمعية  
العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة الصادرة  
فى ١٩٨٦/٤/١٦ . . . . . ١٠٩٦
- بيان أهم الرموز . . . . . ١٠٩٩
- بيان المراجع . . . . . ١١٠١
- الفهرس . . . . . ١١٠٥

ملحوظة :

وقع اثناء الطبع خطأ فى صفحة ٨٦٦ فيستبدل بالسطر  
العاشر من تلك الصفحة السطر الاتى : « وقد ظهر فى العمل  
انه كثيرا ما يلجأ المستأجر نفسه الى نص المادة . . . . . »















Bibliotheca Alexandrina



0647992